



aktiv.

Lundaveien 13, 7120 LEKSVIK

**Flott 2-roms selveierleilighet med
god intern beliggenhet og
sjøutsikt | Heis | P-plass***



Eiendomsmegler

Thomas Lerstadgrind

Mobil 476 32 249

E-post thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-
Omkostn.: Kr 38 640,-
Total ink omk.: Kr 1 528 640,-
Felleskostn.: Kr 2 329,-
Selger: Robert Berge

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 71/71 kvm
Tomtstr.: 2286.3 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 275, bnr. 9
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1710260053

Velkommen til Lundaveien 13!

Aktiv Eiendomsmegling v/Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere denne lekre leiligheten i Lundaveien 13!

Her kan du bli den nye eieren av en pen leilighet på 71 kvm. Her får du et soverom, romslig stue, kjøkken, bad og innvendig bod. Det er også ledig parkeringsplass til leie i p-kjeller.

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet i hjertet av Leksvik sentrum, på toppen av Sentrumsgården. Her har du alt du trenger av servicefasiliteter i umiddelbar nærhet.

Kvaliteter verdt å merke seg

- Heis
- God planløsning
- Flott beliggenhet og nydelig utsikt
- Nymalt og oppgradert med nytt gulv
- God beliggenhet med nærhet til "alt"

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	35
Egenerklæring	38
Tilstandsrapport	43
Energiattest	61
Årsregnskap	66
Protokoll fra generalforsamling	77
Seksjonerings- og byggetegninger	78
Ferdigattest	100
Eiendomskart	102
Reguleringskart	105
Reguleringsbestemmelser	106
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA totalt: 71 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 71 kvm Entré, bod, soverom, stue/kjøkken, bad

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Leiligheten har en utforming som gjør det svært vanskelig/umulig og fastsette et nøyaktig areal. Avvik utover normalt må derfor påregnes.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2286.3 kvm

Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet i hjertet av Leksvik sentrum i Indre Fosen kommune. Her vil du bo sentralt og med nærhet til alt, samtidig som du får umiddelbar nærhet til flott turterreng for rekreasjon med strandpromenaden som går mellom sentrum og Leksvik småbåthavn. Umiddelbar nærhet til butikk, restaurant, blomster/ interiørbutikk, apotek, power og bussholdeplass.

Leksvik er en del av nye Indre Fosen Kommune, og er sammen med Rissa, Stadsbygd og Vanvikan et av de sentrale bo-områdene i kommunen. Leksvik har ca. 2 500 innbyggere, og er viden kjent for sitt innovative industrimiljø som står svært sterkt både lokalt og regionalt. Industrien er bygdas viktigste arbeidsplass, og man har en bred industri med mange bein å stå på.

Bare en liten kilometer fra eiendommen vil du også finne idrettsanlegget i Leksvik, med fotballbaner, løpebaner og det nye flerbrukshuset. I tillegg har man nærhet til både

barne- og ungdomsskole, samt barnehage.

I tillegg til å være en industribygd må Leksvik også sies å være en bygd preget av jordbruk og gårdsdrift. Fra man kommer inn mot bygden langs Rv 755 blir man møtt av en sørvendt bygd med et flott sentrum med ærverdige og historiske bygninger langs sjøkanten. Videre har man åkerlandskap langt oppover bygda før den blir kledd inn i stor og gammel granskog.

Bygda og området er også kjent for å være et populært område for fritidsboliger. Som kommune hadde Leksvik et motto som sa "Fra fjord til fjell" noe som er ganske så treffende. Fra å ligge like ved sjøen kan man med en kort biltur eller løpetur være høyt oppe på heiene og både jakte ryer og plukke bær. For den med interesse for jakt og fiske er bygda et eldorado. Bygda har en stor viltbestand av både elg, rådyr og hjort, samt en god småviltbestand da spesielt mtp. orrfugl, storfugl og hare. Når det gjelder fiske er det flere steder lagt til rette for barn og utviklingshemmede, slik at alle kan nyte den flotte naturen som finnes.

For folk som bor i Leksvik betyr idretten mye, og man har et svært veldrevet og populært idrettslag. Med nesten 1 000 medlemmer er noen i de fleste familier innblandet i idretten, og man har svært gode tilbud både med et toppmoderne idrettsanlegg med kunstgressbane, ti-talls kilometer med oppkjørte skispor, håndballhall, samt nybygd flerbrukshall med svømmehall, bibliotek og kinosal.

Bygda Leksvik har tilbud som passer de aller, aller fleste!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Joachim Helseth Dalum

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte i følge Joachim Helseth Dalum i Takst-forum: Leilighet over et plan beliggende i 3. etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja. Ikke noe fall på badet.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja. Fuktskader i vinduskarm på stue og kjøkken. Sameiet har ansvar for dette.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Forrige eier snakket om at det er godkjent for bygging av veranda. Trykker derfor ja om tiltaket er godkjent av kommunen. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Evt. godkjenning av bygging av veranda

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - UTVENDIG TAKKONSTRUKSJON/LOFT

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført i tre. Konstruksjonen er delvis innebygget med skrå, kledde himlingsflater. Det er etablert loftsluke til møneloft i bod, men det var ikke tilrettelagt med stige for sikker adkomst på befaringsdagen. Møneloftet er derfor ikke inspisert. Det gjøres oppmerksom på at møneloftet bør undersøkes ved senere anledning, da eventuelle skader i dette området kan ha direkte konsekvenser for leiligheten. Ved visuell inspeksjon av innvendige himlinger og med bruk av fuktindikator ble det ikke registrert synlige skader eller symptom på fukt/kondens.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

- TG2 er satt for og synlig gjøre risikoen ved uavklart situasjon på møneloftet

Konsekvens/tiltak:

- Det bør tilordnes adkomst for en inspeksjon og vurdering av eventuelle behov for tiltak på møneloftet.

TG2 - OVERFLATER GULV BAD

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt, men døren er hevet over gulvet med 50+ mm. Forutsatt riktig utførelse med membran vil vannsikkerheten være i varetatt, men dette er ikke dokumentert og medfører en risiko for av vann kan ledes ut ved døren.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Gulvet er flatt og det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om fuktsikringen, dersom membranen ikke er tilstrekkelig

ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet. TG-2 er satt som følger av manglende dokumentasjon på korrekt utførelse og påfølgende risiko for skader ved feil utførelse på skjult membran.

Konsekvens/tiltak:

- Innhent om mulig dokumentasjon. Om dette ikke er mulig anbefales en oppgradering av rommet. Inntil en oppgradering foreligger forutsettes videre bruk av tett dusjkabinett samt at rommet tilegnes en forsiktig bruk.

TG2 - SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT BAD

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Grunnet utførelse i sluket er det ikke mulig og kontrollere om tettesjiktet er ført ned bak klemring. Det gjøres oppmerksom på at derom dette ikke er utført på tilfredsstillende måte vil det være risiko for at vann trenger inn i konstruksjonen med påfølgende skadepotensialet. Det er ikke synlig bruk av mansjetter eller lignende rundt rørgjennomføringer i gulv under servant skap og det vil være risiko for at vann fra lekkasjer eller vannsøl kan trenge ned i gulvkonstruksjonen og påføre skader. Det foreligger ingen dokumentasjon og det kan ikke garanteres for korrekt utførelse.

Tettesjikt/sluk fra byggeåret har oppnådd en høy alder og det kan ikke lenger garanteres for tettheten. Det ble ikke påvist symptom på svikt eller lekkasjer, men det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. TG-2 er satt grunnet påviste avvik samt alder på tettesjikt med risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak:

- Rommet anbefales oppgradert for og kunne garantere for tettheten. Inntil en oppgradering foreligger vurderes rommet og kunne fungere dersom det installeres et tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk samt at det tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn med overflater slik at en eventuell negativ utvikling tidlig avdekkes og tiltak iverksettes deretter.

TG2 - VENTILASJON BAD

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. TG- 2 er satt grunnet naturlig avtrekk selv om dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

TG2 - AVTREKK KJØKKEN

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det anmerkes en ulyd i ventilatoren, videre anmerkes det at ventilatoren har oppnådd en høy alder og restlevetiden er usikker. TG-2 grunnet påvist ulyd og alder.

Konsekvens/tiltak:

- En utskiftning er påregnelig i tiden som kommer

TG2 - VANNLEDNINGER

Innvendige vannledninger er av kobber. Kontrollen er begrenset til inne i leiligheten og omfatter ikke vannledninger utenfor enheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det registreres ingen skader/lekkasjer på befaringsdagen, men det bemerkes at vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. TG-2 er satt grunnet alder og risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Jevnlig ettersyn av synlig vannledninger anbefales som forebyggende tiltak, men pga alder bør vannledninger skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken.

TG2 - AVLØPSRØR

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Kontrollen er begrenset til inne i leiligheten og omfatter ikke avløpsrør utenfor enheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det registreres ingen lekkasjer/svikt på befaringsdagen, men det bemerkes at avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. TG-2 er satt grunnet alder på avløpsrør og risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Jevnlig ettersyn av synlig avløpsrør anbefales som forebyggende tiltak, men pga alder bør avløpsrør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken

TG2 - VENTILASJON

Vurdering av avvik:

- Boligen har kun naturlig ventilering. Noe som vil gi begrensede vilkår for luftutskifting i boligen. På befaringsdagen registreres det symptomer på kondensering på innsiden av vinduene som over tid kan føre til fuktskader i trevirket, På generelt grunnlag oppstår dette som følger av lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet og begrenset luftsirkulasjon. TG-2 er satt grunnet påviste symptomer på begrenset luft utskiftning i boligen.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales jevnlige observasjoner i boligen for og kunne bekrefte om ventileringen er tilstrekkelig i forhold til bruksbelastningen. Tiltak vurderes fortløpende, men som et minimum anbefales mekanisk avtrekk fra våtrom i boligen etablert For å redusere faren for kondensering, spesielt i kalde perioder, anbefales det finne riktig tiltak. Dette kan være økt ventilering, luftsirkulasjon og økt temperatur i disse områdene samt unngå hindring slik at lufta sirkulerer (åpen gardiner/perisenner ell). Tekniske installasjoner ventilasjon.

TG3 - UTVENDIGE VINDUER

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Takvinduer i tre. Grunnet høyde over bakken utvendig er inspeksjon av vinduer begrenset til innvendig. Det anbefales derfor en utvendig kontroll av vinduer under sikkerhetsmessige tilfredsstillende forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Innvendig anmerkes det skader i karmer som vurderes og ha årsaksammenheng med innvendig kondensering på innsiden av glasset. TG-3 som følger av påvist råte og skader i innvendige karmer

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes en utskiftning av vinduer og takvinduer. Eier opplyser at dette faller under borettslagets/sameiets ansvarsområde og det er framlagt dokumentasjon på at dette stemmer. Kostander vedrørende dette er derfor satt til laveste blokk.

Kostnadsestimat:

Under kr 20 000

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering utenfor bygget. Ingen fast plass medfølger leiligheten og det er mulighet for leie av parkeringsplass i nabobygget i p-kjeller med mulighet for el-bil lading.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP403674.15.1

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan

medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

ERVERSBEGRENSNINGER

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 490 000

Omkostninger kjøper

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

38 640 (Omkostninger totalt)

50 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

53 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 528 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 540 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 543 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 13 814 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Vann(2025): Kr. 4 384,-

Avløp: Kr. 6 277,-

Eiendomsskatt: Kr. 3 153,-

Vann faktureres en gang i året. Resterende deles opp i fire terminer og terminbeløp kan variere fra termin til termin.

Formuesverdi primærbolig

Kr 507 894 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 031 576 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

4/100

Felleskostnader inkluderer

Heis, regnskap, felles bygningsforsikring, vaktmester, utv. vedlikehold og renovasjon.

Se regnskapet for mer informasjon.

Forfaller 20. hver måned.

Forretningsfører informerer om at det vil bli en økning i felleskostnadene, men uvist om hvor mye. Det bestemmes på neste generalforsamling.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 329

Sameiet

Sameienavn

SENTRUMSGÅRDEN AS

Organisasjonsnummer

975856828

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2024 viser:

- Årets resultat kr. -416 396,-
- Egenkapital per 31.12.2024 kr. 8 973 381,-

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Sameiet har per dags dato ikke etablert egne husordensregler eller vedtekter. Dette innebærer at det ikke foreligger særskilte interne regler for bruk av fellesarealer, orden eller andre forhold utover det som følger av eierseksjonsloven og alminnelig gjeldende rett.

Forretningsfører

Forretningsfører

Leksvik Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 275, bruksnummer 9, seksjonsnummer 12 i Indre Fosen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5054/275/9/12:

HEFTELSE

Det er ingen tinglyste heftelser som følger eiendommen.

RETTIGHETER

03.06.1901 - Dokumentnr: 900173 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5054 Gnr:275 Bnr:1

Overført fra: Knr:5054 Gnr:275 Bnr:9 Snr:8

GRUNNDATA

27.12.2005 - Dokumentnr: 13635 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 8

Formål: Næring

Sameiebrøk: 14/100

Ny seksjon:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 4/100

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for forretningsbygg, forsamlingslokale og leiligheter datert 06.10.2025.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger datert 30.07.1996.

Det er avvik knyttet til utforming av bod.

Megler har kontrollert hvilket areal leiligheten disponerer iht. seksjoneringstegninger tinglyst 27.12.2005. Arealet stemmer med unntak av bod som er mindre enn på seksjoneringstegningene.

LOVLIGHET

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift.

Det er ikke etablert brannskiller inne bak knevegger mot fellesarealer. For en avklaring rundt dette samt for en vurdering av eventuelle konsekvenser dette kan medføre for bruk av eiendommen anbefales det å kontakte kommunen for en uttalelse.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.10.2025.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Leksvik sentrum, datert 14.09.2017, og er regulert til kombinert bolig og næring.

Reguleringskart med bestemmelser kan sees i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTTIDISLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 70 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500,- oppgjørsgebyr kr 5 990,- og visninger kr 3 490,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på rimelig vederlag kr. 12 500,- samt få dekt sine utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Lerstadgrind
Eiendomsmegler
thomas.lerstadgrind@aktiv.no
Tlf: 476 32 249

Ansvarlig megler bistås av

Thomas Lerstadgrind
Eiendomsmegler
thomas.lerstadgrind@aktiv.no
Tlf: 476 32 249

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

13.02.2026

















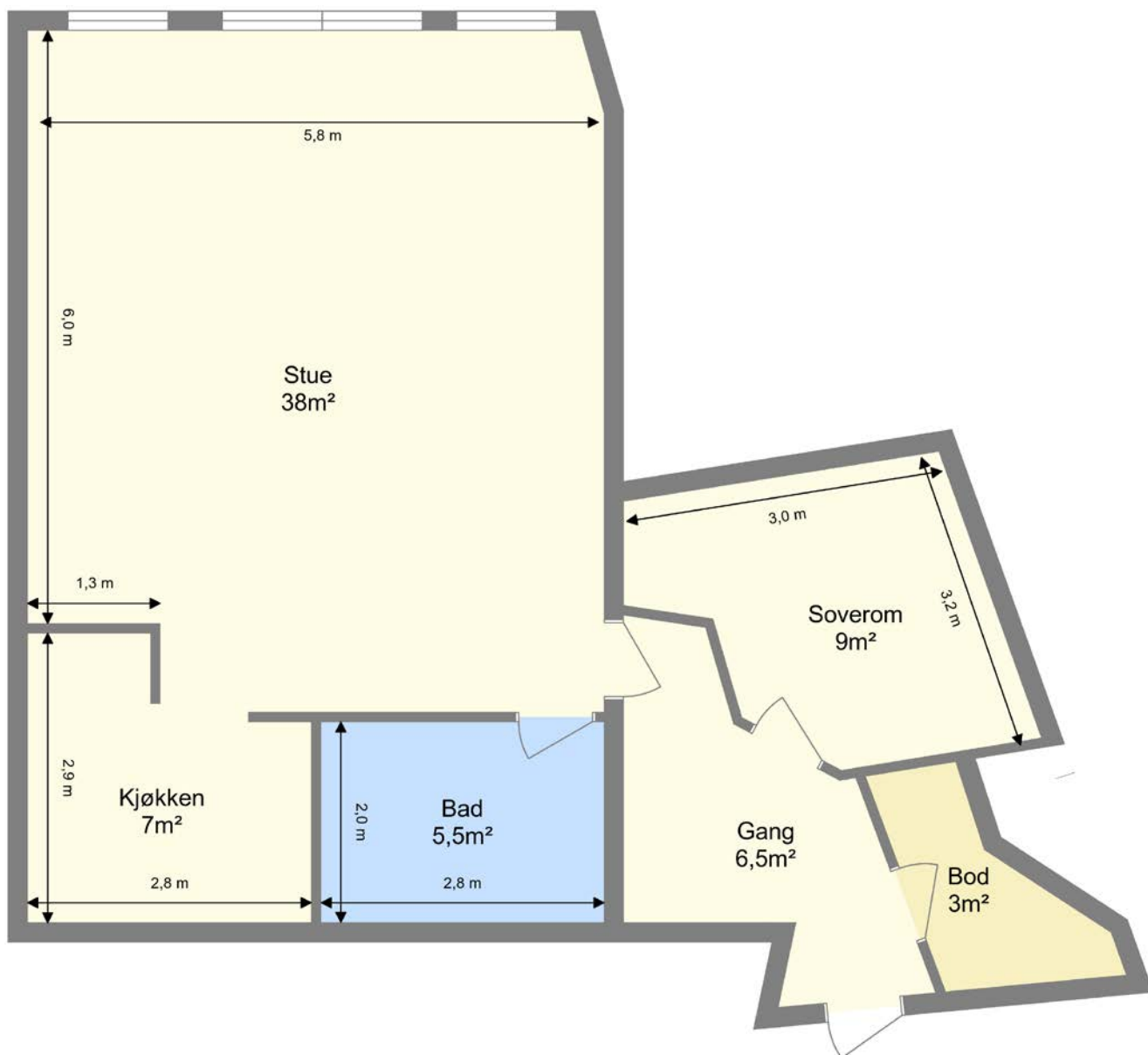












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Lundaveien 13 - Nabolaget Leksvik - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Leksvik kommunehus Linje 455, 552	2 min 🚶 0.1 km
✈️ Ørland lufthavn	1 t 15 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 55 min 🚗

Skoler

Testmann Minne skole (1-10 kl.) 239 elever, 15 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Johan Bojer vgs	24 min 🚗
Inderøy videregående skole 246 elever, 13 klasser	46 min 🚗 54.5 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Leksvik Sentrum	1 min 🚶
🚗 Rissa kraftlag Hallveien	13 min 🚶

«Rolig, lite trafikkert område, der alle kjenner alle.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

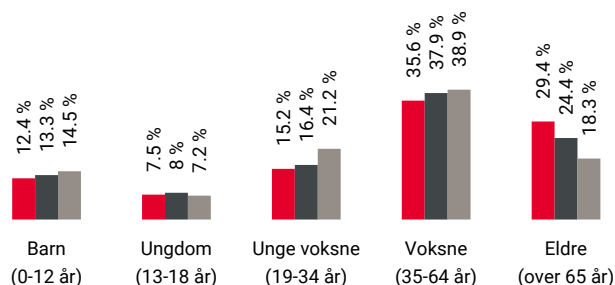
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Leksvik	1 413	736
Indre Fosen kommune	9 899	5 265
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinvegen barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 🚶 0.4 km
Leksvik barnehage (1-5 år) 37 barn	5 min 🚗 3.3 km

Dagligvare

Coop Extra Leksvik Post i butikk, PostNord	2 min 🚶 0.1 km
---	-------------------

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Trafikk

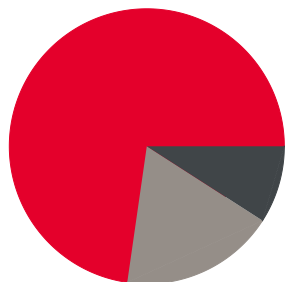
Lite trafikk 84/100

Sport

⚽ Leksvikhallen 13 min 🚶
Aktivitetshall 1 km

⚽ Trøa stadion 19 min 🚶
Fotball, friidrett 1.4 km

Boligmasse



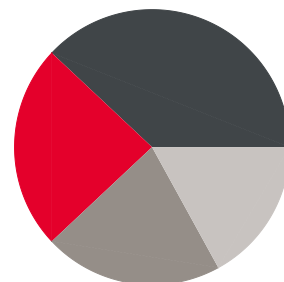
72% enebolig
9% blokk
18% annet

Varer/Tjenester

📍 Vitusapotek Leksvik

2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
38% 6-12 år
21% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

■ Leksvik
■ Indre Fosen kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Robert Berge

Boligen

Lundaveien 13

7120 Leksvik

5054-275/9/0/12

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Ikke noe fall på badet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Fuktskader i vinduskarm på stue og kjøkken.

Sameie har ansvar for dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Forrige eier snakket om at det er godkjent for bygging av veranda.

Trykker derfor ja om tiltaket er godkjent av kommunen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjenning av bygging av veranda

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter/næring

 Lundaveien 13 , 7120 LEKSVIK

 INDRE FOSEN kommune

 gnr. 275, bnr. 9, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 21613-1181

Referansenummer: ZR1772

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.



Rapportansvarlig

Joachim Dalum

Uavhengig Takstingeniør

jd@tft.no

958 42 952



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter/næring - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med takstein. Denne er ikke synlig fra bakken og det er ikke fra et HMS perspektiv forsvarlig med ne inspeksjon på taket. Takteking er følgelig ikke vurdert av undertegnede. Taket opplyses og falle under borettslaget/sameiets ansvar, men dette er ikke dokumentert og bør undersøkes nærmere da dette kan medføre betydelige kostnader ved avvik/lekkasjer svikt.

TG-IU grunne manglende mulighet for inspeksjon og ukjent alder/utførelse

Takkonstruksjonen er utført i tre. Konstruksjonen er delvis innebygget med skrå, kledde himlingsflater. Det er etablert loftsluke til mønloft i bod, men det var ikke tilrettelagt med stige for sikker adkomst på befaringsdagen. Mønloftet er derfor ikke inspisert.

Det gjøres oppmerksom på at mønloftet bør undersøkes ved senere anledning, da eventuelle skader i dette området kan ha direkte konsekvenser for leiligheten.

Ved visuell inspeksjon av innvendige himlinger og med bruk av fuktindikator ble det ikke registrert synlige skader eller symptom på fukt/kondens.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Takvinduer i tre. Grunnet høyde over bakken utvendig er inspeksjon av vinduer begrenset til innvendig. Det anbefales derfor en utvendig kontroll av vinduer under sikkerhetsmessige tilfredsstillende forhold .

Bygningen har malt hovedytterdør.

Det er etablert en luften balkong i tilknytning til stuen, men det døren er erstattet med vinduer og det er følgelig ikke adkomst for inspeksjon. Balkongen er følgelig ikke inspisert av undertegnede.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater. Eier opplyser at overflater er pusset opp i 2018.

Det er ikke påvist slitasje eller skader utover normal bruksslitasje.

Det gjøres likevel oppmerksom på at dette er en subjektiv vurdering, og at den enkelte kjøper bør ta stilling til tiltak ut fra egne preferanser for standard og funksjonalitet.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dørene framstår uten synlige skader og vurderes og fungere som tiltenkt

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Udokumentert våtrom fra byggeår. Rommet framstår uten synlige skader og det ble ikke påvist fuktavvik på befaringsdagen. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og fungere som tiltenkt. Se hovedrapporten for ytterligere opplysninger.

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt, men døren er hevet over gulvet med 50+ mm. Forutsatt riktig utførelse med membran vil vannsikkerheten være i varetatt, men dette er ikke dokumentert og medfører en risiko for av vann kan

ledes ut ved døren.

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Innredningen opplyses malt i 2026.

Kjøkkeninnredningen framstår i funksjonell tilfredsstillende stand og det ble ikke påvist fukt eller synlige skader utover normal brukslitasje på befaringsdagen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Kontrollen er begrenset til inne i leiligheten og omfatter ikke vannledninger utenfor enheten.

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Kontrollen er begrenset til inne i leiligheten og omfatter ikke avløpsrør utenfor enheten.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvann opplyses og komme fra felles anlegg i bygget. Dette ble ikke påvist og er følgelig ikke vurdert.

Udokumentert el-anlegget med ukjent historikk og det foreligger ingen dokumentasjon

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Leiligheten har feridgattest fra 2025 som legges til grunn for at rømningsveier er godkjent i byggesaken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

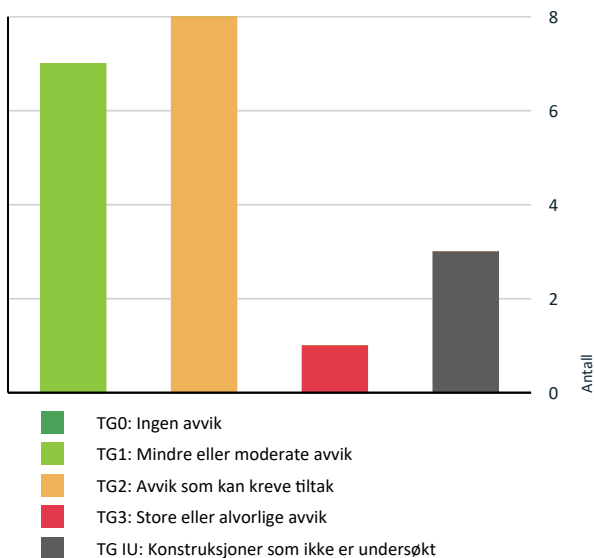
Boligbygg med flere boenheter/næring

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

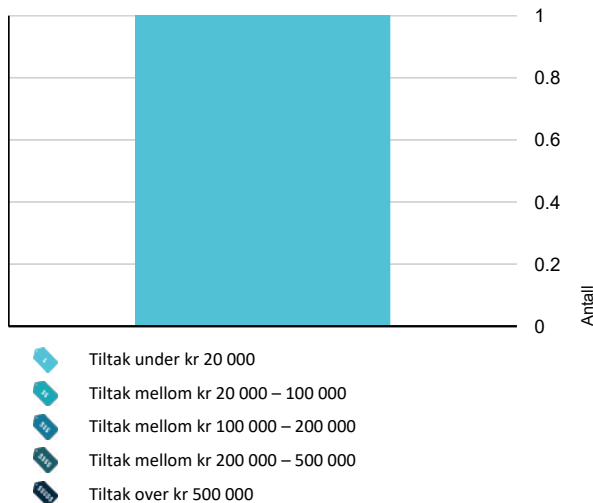
Dagens planløsning stemmer overens med framlagte tegninger fra kommunens arkiver

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at alle fuktmålinger utført på befaringsdagen er øyeblikksmålinger og gir et bilde av konstruksjonens fuktnivå i det øyeblikket målingen ble utført. Dette kan ikke sammenlignes med fuktmålinger utført over tid hvor konstruksjoner overvåkes over et lengre tidsrom og variasjoner i forbindelse med bruk av boligen eller utvendige forhold kan gi endring i målinger.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/megler. Den bygnings sakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller, og loft.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter/næring

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER/NÆRING

Byggeår

1996

Kommentar

Tidligere salgsoppgave

Standard

Leilighet over ett plan beliggende i 3 etasje . Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein. Denne er ikke synlig fra bakken og det er ikke fra et HMS perspektiv forsvarlig med ne inspeksjon på taket. Taktekking er følgelig ikke vurdert av undertegnede. Taket opplyses og falle under borettslaget/sameiets ansvar, men dette er ikke dokumentert og bør undersøkes nærmere da dette kan medføre betydelige kostnader ved avvik/lekkasjer svikt.

TG-IU grunne manglende mulighet for inspeksjon og ukjent alder/utførelse

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført i tre. Konstruksjonen er delvis innebygget med skrå, kledde himlingsflater. Det er etablert loftsluke til møneloft i bod, men det var ikke tilrettelagt med stige for sikker adkomst på befaringsdagen. Møneloftet er derfor ikke inspisert.

Det gjøres oppmerksom på at møneloftet bør undersøkes ved senere anledning, da eventuelle skader i dette området kan ha direkte konsekvenser for leiligheten.

Ved visuell inspeksjon av innvendige himlinger og med bruk av fuktindikator ble det ikke registrert synlige skader eller symptom på fukt/kondens.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG- 2 er satt for og synlig gjøre risikoen ved uavklart situasjon på møneloftet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør tilordnes adkomst for en inspeksjon og vurdering av eventuelle behov for tiltak på møneloftet.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Takvinduer i tre. Grunnet høyde over bakken utvendig er inspeksjon av vinduer begrenset til innvendig. Det anbefales derfor en utvendig kontroll av vinduer under sikkerhetsmessige tilfredsstillende forhold .

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Innvendig anmerkes det skader i karmen som vurderes og ha årsaksammenheng med innvendig kondensering på innsiden av glasset.

TG-3 som følger av påvist råte og skader i innvendige karmen

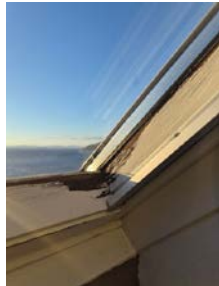
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes en utskiftning av vinduer og takvinduer. Eier opplyser at dette faller under borettslagets/sameiets ansvarsområde og det er framlagt dokumentasjon på at dette stemmer. Kostander vedrørende dette er derfor satt til laveste blokk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en lufte balkong i tilknytning til stuen, men det døren er erstattet med vinduer og det er følgelig ikke adgang for inspeksjon. Balkongen er følgelig ikke inspisert av undertegnede.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Eier opplyser at overflater er pusset opp i 2018. Det er ikke påvist slitasje eller skader utover normal bruksslitasje. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette er en subjektiv vurdering, og at den enkelte kjøper bør ta stilling til tiltak ut fra egne preferanser for standard og funksjonalitet.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører. Dørene framstår uten synlige skader og vurderes og fungerer som tiltenkt

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Udokumentert våtrom fra byggeår. Rommet framstår uten synlige skader og det ble ikke påvist fuktavvik på befaringsdagen. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og fungerer som tiltenkt. Se hovedrapporten for ytterligere opplysninger.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt, men døren er hevet over gulvet med 50+ mm. Forutsatt riktig utførelse med membran vil vannsikkerheten være i varetatt, men dette er ikke dokumentert og medfører en risiko for at vann kan ledes ut ved døren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er flatt og det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om fuktsikringen. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

TG-2 er satt som følger av manglende dokumentasjon på korrekt utførelse og påfølgende risiko for skader ved feil utførelse på skjult membran

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent om mulig dokumentasjon. Om dette ikke er mulig anbefales en oppgradering av rommet. Inntil en oppgradering foreligger forutsettes videre bruk av tett dusjkabinett samt at rommet tilegnes en forsiktig bruk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Grunnet utførelse i sluket er det ikke mulig og kontrollere om tettesjiktet er ført ned bak klemring. Det gjøres oppmerksom på at derom dette ikke er utført på tilfredsstillende måte vil det være risiko for at vann trenger inn i konstruksjonen med påfølgende skadepotensialet. Det er ikke synlig bruk av mansjetter eller lignende rundt rørgjennomføringer i gulv under servant skap og det vil være risiko for at vann fra lekkasjer eller vannsøl kan trenge ned i gulvkonstruksjonen og påføre skader. Det foreligger ingen dokumentasjon og det kan ikke garanteres for korrekt utførelse.

Tettesjikt/sluk fra byggeåret har oppnådd en høy alder og det kan ikke lenger garanteres for tettheten. Det ble ikke påvist symptom på svikt eller lekkasjer, men det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG-2 er satt grunnet påviste avvik samt alder på tettesjikt med risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet anbefales oppgradert for og kunne garantere for tettheten. Inntil en oppgradering foreligger vurderes rommet og kunne fungere dersom det installeres et tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk samt at det tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn med overflater slik at en eventuell negativ utvikling tidlig avdekkes og tiltak iverksettes deretter.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG- 2 er satt grunnet naturlig avtrekk selv om dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Innredningen opplyses malt i 2026.

Kjøkkeninnredningen framstår i funksjonell tilfredsstillende stand og det ble ikke påvist fukt eller synlige skader utover normal brukslitasje på befaringsdagen.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anmerkes en lyd i ventilatoren, videre anmerkes det at ventilatoren har oppnådd en høy alder og restlevetiden er usikker. TG-2 grunnet påvist lyd og alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

EN utskiftning er påregnelig i tiden som kommer

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Kontrollen er begrenset til inne i leiligheten og omfatter ikke vannledninger utenfor enheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det registreres ingen skader/lekkasjer på befaringsdagen, men det bemerkes at vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

TG-2 er satt grunnet alder og risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Jevnlig ettersyn av synlig vannledninger anbefales som forebyggende tiltak, men pga alder bør vannledninger skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Kontrollen er begrenset til inne i leiligheten og omfatter ikke avløpsrør utenfor enheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det registreres ingen lekkasjer/svikt på befaringsdagen, men det bemerkes at avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

TG-2 er satt grunnet alder på avløpsrør og risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Jevnlig ettersyn av synlig avløpsrør anbefales som forebyggende tiltak, men pga alder bør avløpsrør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har kun naturlig ventilering. Noe som vil gi begrensede vilkår for luftutskifting i boligen.

På befaringsdagen registreres det symptomer på kondensering på innsiden av vinduene som over tid kan føre til fuktskader i trevirket. På generelt grunnlag oppstår dette som følger av lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet og begrenset luftsirkulasjon.

TG-2 er satt grunnet påviste symptomer på begrenset luft utskifting i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig observasjoner i boligen for og kunne bekrefte om ventileringen er tilstrekkelig i forhold til bruksbelastningen. Tiltak vurderes fortløpende, men som et minimum anbefales mekanisk avtrekk fra våtrom i boligen etablert for å redusere faren for kondensering, spesielt i kalde perioder, anbefales det finne riktig tiltak. Dette kan være økt ventilering, luftsirkulasjon og økt temperatur i disse områdene samt unngå hindring slik at lufta sirkulerer (åpen gardiner/perisenner ell).

TG 11 Varmtvannstank

Varmtvann opplyses og komme fra felles anlegg i bygget. Dette ble ikke påvist og er følgelig ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Udokumentert el-anlegget med ukjent historikk og det foreligger ingen dokumentasjon

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1996 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det foreligger ingen dokumentasjon på utførtearbeider
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Anlegget har ukjent historikk
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei i følge eier
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei i følge eier

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkt samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Med bakgrunn i ukjent historikk og manglende dokumentasjon kan det ikke utelukkes skjulte feil på anlegget og det anbefales at anlegget kontrolleres av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Generell kommentar

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes. Prisestimat gjelder el-kontroll

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Leiligheten har feridgattest fra 2025 som legges til grunn for at rømningsveier er godkjent i byggesaken.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

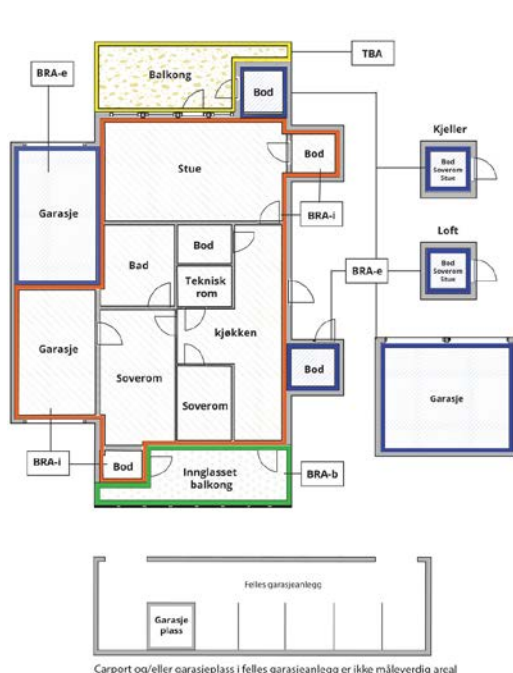
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter/næring

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	71			71	
SUM	71				
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bod, soverom, stue/kjøkken, bad		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leiligheten har en utforming som gjøre det svært vanskelig/umulig og fastsette et nøyaktig areal. Avvik utover normalt må derfor påregnes.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning stemmer overens med framlagte tegninger fra kommunens arkiver

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Joachim Dalum	Takstingeniør
	Robert Berge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5054 INDRE FOSEN	275	9		12	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Lundaveien 13							
Hjemmelshaver Berge Robert							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.01.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	28.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	03.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	03.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	09.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Lundaveien 13, 7120 LEKSVIK

Dato for energimerking

06.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256717

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

17912054

Gårdsnummer

275

Bruksnummer

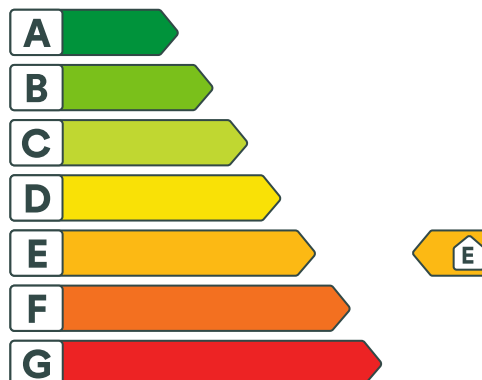
9

Seksjonsnummer

12

Bruksenhetsnummer

H0302



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1996

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

71,0 m²

Oppvarmet bruksareal

71,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

209,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

238,26 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 916 kWh



Lundaveien 13, 7120 LEKSVIK



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Lundaveien 13, 7120 LEKSVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Årsregnskap 2024 SENTRUMSGÅRDEN AS

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4



Signatur 5



Signatur 6



Signatur 7



Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

Årsoppgjør for

SENTRUMSGÅRDEN AS

975856828

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Forside	2
Resultatregnskap	3
Eiendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6

Årsregnskap for
SENTRUMSGÅRDEN AS

975856828

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		865 743	524 671
Sum driftsinntekter		865 743	524 671
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-176 960	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-546 600	-547 200
Annen driftskostnad		-307 502	-285 752
Sum driftskostnader		-1 031 062	-832 952
Driftsresultat		-165 319	-308 281
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		273	0
Sum finansinntekter		273	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-368 795	-351 150
Sum finanskostnader		-368 795	-351 150
Netto finans		-368 522	-351 150
Resultat før skattekostnad		-533 841	-659 431
Skattekostnad	3, 4	117 445	145 074
Årsresultat		-416 396	-514 357
Overføringer			
Annen egenkapital		-416 396	-514 357
Sum overføringer		-416 396	-514 357

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	13 151 174	13 697 774
Sum varige driftsmidler		13 151 174	13 697 774
Sum anleggsmidler		13 151 174	13 697 774
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		38 628	239 547
Andre kortsiktige fordringer		170 869	0
Sum fordringer		209 497	239 547
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		663 495	1 034 794
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		663 495	1 034 794
Sum omløpsmidler		872 992	1 274 342
SUM EIENDELER		14 024 166	14 972 116

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	5 995 000	5 995 000
Sum innskutt egenkapital		5 995 000	5 995 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	2 978 381	3 394 776
Sum opptjent egenkapital		2 978 381	3 394 776
Sum egenkapital		8 973 381	9 389 776
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	3, 4	21 676	139 121
Sum avsetning for forpliktelser		21 676	139 121
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 648 455	5 206 275
Sum annen langsiktig gjeld		4 648 455	5 206 275
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		324 968	166 412
Skyldige offentlige avgifter		15 924	17 688
Annen kortsiktig gjeld		39 762	52 844
Sum kortsiktig gjeld		380 654	236 943
Sum gjeld		5 050 785	5 582 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 024 166	14 972 115

LEKSVIK, 27.05.2025

Jahn Kåre Winge
styrets leder

Torkil Leinum
styremedlem

Linn Merete Barstad Moan
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte veclikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	160 000	0
Arbeidsgiveravgift	16 960	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	176 960	0

Mer om årsverk og lønn

Lønn er styrehonorar for 2022 og 2023.

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	23 921 796
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	23 921 796
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-10 770 622
Balanseført verdi per 31.12.	13 151 174
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	546 600

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-117 445	-145 074
Skattekostnad	-117 445	-145 074
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-533 841	-659 431
+/- Endring i midlertidige forskjeller	219 638	205 847
Skattepliktig inntekt	-314 203	-453 584

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	1 754 630	1 587 196	167 435
Gevinst- og tapskonto	261 014	208 812	52 203
Fremførbart underskudd	-1 383 277	-1 697 480	314 203
Netto forskjeller	632 368	98 527	533 841
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	632 368	98 527	533 841
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	139 121	21 676	117 445

Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	1 250 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	4 648 455
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	13 151 174
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	5 995	1 000	5 995 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Sparebank 1 Smn Invest AS	2 115	35,28	Ordinære
Trøndelag Fylkeskommune	900	15,01	Ordinære
Coop Midtnorge SA	670	11,18	Ordinære
Indre Fosen Kommune	500	8,34	Ordinære
Oras Armatur AS	450	7,51	Ordinære
Ragnar Lyng	383	6,39	Ordinære
Lyng Gruppen AS	167	2,79	Ordinære
Uni Finans AS	155	2,59	Ordinære
Assa Abloy Global Solutions Norway	100	1,67	Ordinære
P. Bakøy Invest AS	100	1,67	Ordinære
Triangel Eiendom AS	99	1,65	Ordinære
Beatriz Lyng	67	1,12	Ordinære
Brit Charlotte Lade Lyng	67	1,12	Ordinære
Christian Lyng	66	1,10	Ordinære
Astrid Lutdal	50	0,83	Ordinære
Helge Myrabakk	50	0,83	Ordinære
Tipro Invest AS	25	0,42	Ordinære
Steen Eiendom AS	20	0,33	Ordinære
Leksvik Regnskap AS	10	0,17	Ordinære
Winge Invest AS	1	0,02	Ordinære
Totalt antall aksjer	5 995	100	

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	5 995 000	3 394 776	9 389 776
Årsresultat	0	-416 396	-416 396
Egenkapital 31.12.2024	5 995 000	2 978 381	8 973 381

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Resultat
for
Sentrumsgården Sameie 1

1 Sameie 1

Nr.	Kontonavn	2024	2023	Budsjett
Driftsinntekter				
3220	Inntekter NTE	-232920	-219472	-232000
3790	Inntekter overført sameie 2	-464 665,93	-479289,91	-465800
Salgs- og driftsinntekt		-697 585,93	-698761,91	-697800
Driftskostnader				
6320	Renovasjon, vann, avløp o l	151 356,19	157 677,50	152000
6340	Lys, varme	116 901,01	112 902,77	117000
6360	Renhold	171 189,82	168 984,46	171000
6600	Vedlikehold bygg/anlegg	67 472,41	104 259,38	67500
6640	Rep og vedl.hold brannv.anlegg	15 177,67	9 479,72	15000
6705	Regnskapshonorar	12 000,00	1 744,60	12000
6752	Serviceavtale heis	9 739,69	13 873,30	10000
6780	Vaktmestertjenester	69 396,30	70 867,22	69000
6900	Heisalarm	1 253,84	480,28	1300
7500	Forsikringspremie	54 978,00	49 192,00	55000
7740	Øredifferanser ved avstemming	-0,03		0
7750	Eiendom- og festeavgift	23 121,00	9 071,68	23000
7790	Annen kostnad	5 000,00	229,00	5000
Driftskostnader		697 585,90	698761,91	697800
Årsresultat		0,00	0,00	

Protokoll fra ordinær generalforsamling i SENTRUMSGÅRDEN AS

Sted: Leksvik Regnskap AS sine lokaler i Sentrumsgården AS

Dato: 27.05.2025

Kl: 12:00

Til stede var:

Trøndelag Fylkeskommune som representerer 900 aksjer og stemmer.
Indre Fosen Kommune som representerer 500 aksjer og stemmer.
Uni Finans AS som representerer 155 aksjer og stemmer.
Leksvik Regnskap AS som representerer 10 aksjer og stemmer.
Winge Invest AS som representerer 1 aksjer og stemmer.

Således var 1566 aksjer av totalt 5 995 aksjer og stemmene representert.

Referat:

1. Valg av møteleder:

Jahn Kåre Winge ble valgt til å lede møtet.

2. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen:

Det fremkom ingen innvendinger til innkallingen. Innkallingen og dagsordenen ble dermed godkjent.

3. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen:

Knut Ola Vang ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

4. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap, herunder disponering av årets resultat:

Styrets forslag til selskapets årsregnskap ble gjennomgått. Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.

5. Valg av styremedlemmer:

Styre leder: Jahn Kåre Winge

Styremedlem: Torkil Leinum

Styremedlem: Øystein Tofte Bjørvik

6. Fastsettelse av styrets honorar for siste år mv.:

Styrets honorar for siste år ble fastsatt til NOK 80 000. Kr. 30 000 til styrets leder og kr 25 000 til styremedlemmer.

7. Valg av revisor:

Fravalg av revisor ble opprettholdt.

8. Eventuelt:

Det ble orientert om veien videre. Styret har dialog med flere eventuelle nye leietakere i butikklokaler tidligere utleid til Bunnpris. Styret har besluttet å selge de to leilighetene som står ledige. Det ble lagt fram prospekt på planer om bygging av 2-3 nye leiligheter i gamle kultursalen sine lokaler.

Det blir innkalt til eiermøte i sameiene i løpet av 2-3 uker. Innspill ang. profilering av bygget, gamle skilt bør fjernes.

Indre Fosen, 27.05.2025

Jahn Kåre Winge

Møteleder

Knut Ola Vang

Valgt til å undertegne protokollen

RETURNERES TIL:

Adv.Fa. Giæver, Hegle & Co DA
Postboks 2250
7412 Trondheim

TINGLYST

27 DES. 2005

OG VERDAL TINGRETT

DOKNR: 13635

Begjæring om:

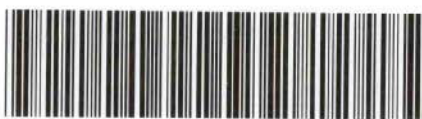
- ☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr. Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1718 Leksvik	75	9		8,9

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
975856828	Sentrumsgården AS	1/1



Doknr: 13635 Tinglyst: 27.12.2005 Emb. 067
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1				13				25				37			
2				14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8 B		4		20				32				44			
9 B		4		21				33				45			
10 B		3		22				34				46			
11 B		3		23				35				47			
12 B		4		24				36				48			
Sum tellere:				18 =nevner:				100							

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjonering av seksjon nr. 8 til formålsendring og
oppdeling av seksjonen i fire boligseksjoner.
Reseksjonering av seksjon nr. 9 til formålsendring.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
13.12.2005		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato Leksvik 13.12.2005	Hjemmelshaver (§ 7 og 12) / Styret (§ 13) 	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
---	---	---

DATO 13.12.2005	PARTENES UNDERSKRIFTER 	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
---------------------------	--	--

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

- ☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiendene har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted
13.12.2005

Leksvik

Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

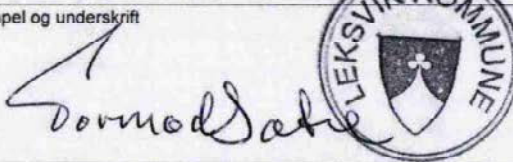
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
75	9		8,9

kommune

Dato

Stempel og underskrift

Leksvik 22/12-05



DATO 13.12.2005	PARTENES UNDERSKRIFTER 	SIDE 3 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
--------------------	----------------------------	--

ERKLÆRING

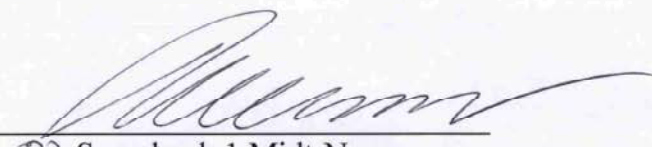
Sentrumsgården AS, org. nr. 975 856 828, som hjemmelshaver av gnr. 75 bnr. 9 seksjonsnr. 8 og 9 i Leksvik kommune skal foreta reseksjonering av seksjon nr. 8 og 9.

Seksjon nr. 8 skal reseksjoneres for å endre formål fra næringsseksjon til boligseksjon. I tillegg skal seksjonen deles slik at det opprettes fire boligseksjoner.

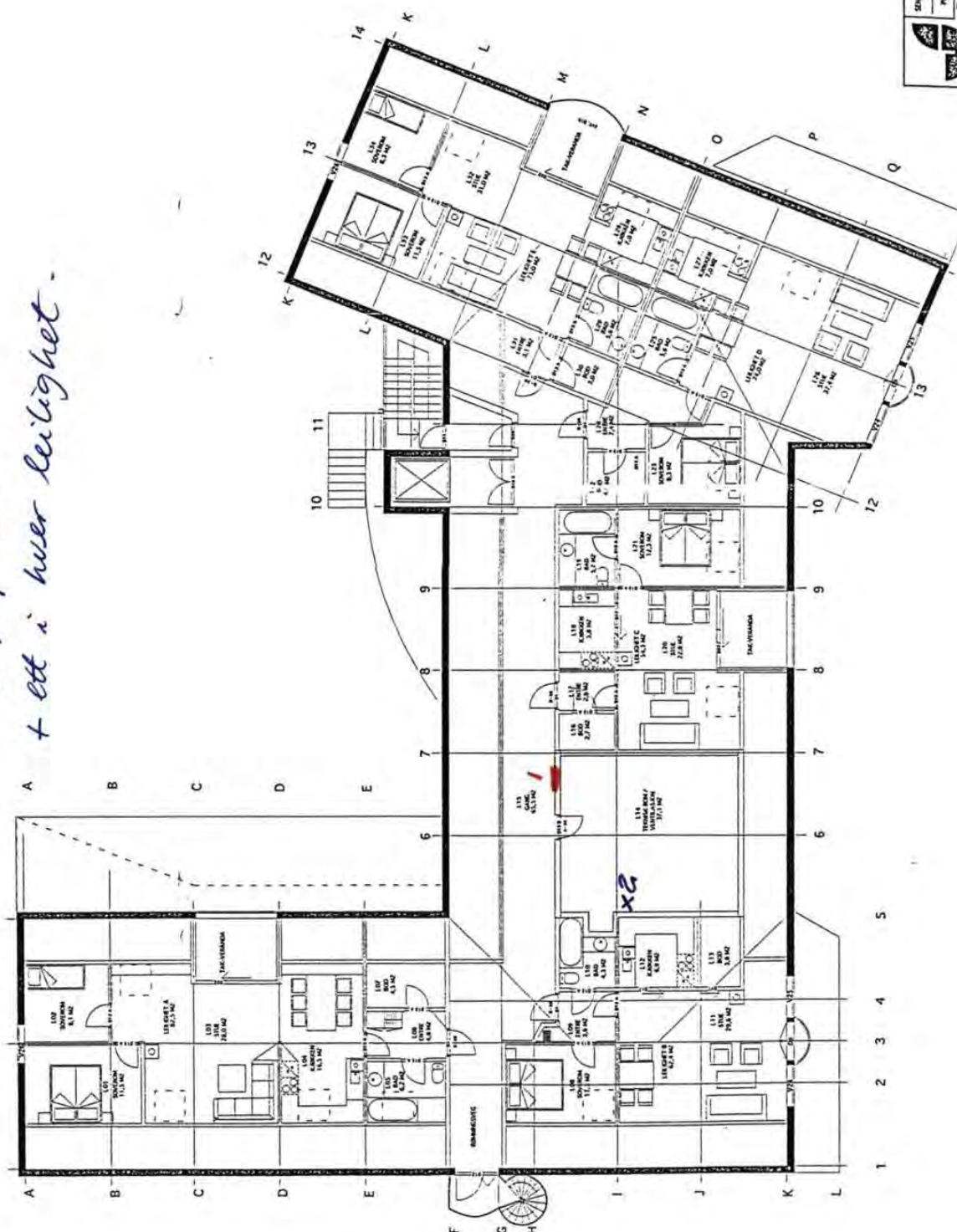
Seksjon nr. 9 skal reseksjoneres for å endre formål fra næringsseksjon til boligseksjon.

● Sparebank 1 Midt-Norge, som panthaver i seksjon nr. 8 og 9 samtykker med sin underskrift i at seksjon nr. 8 og 9 reseksjoneres som beskrevet i nærværende erklæring.

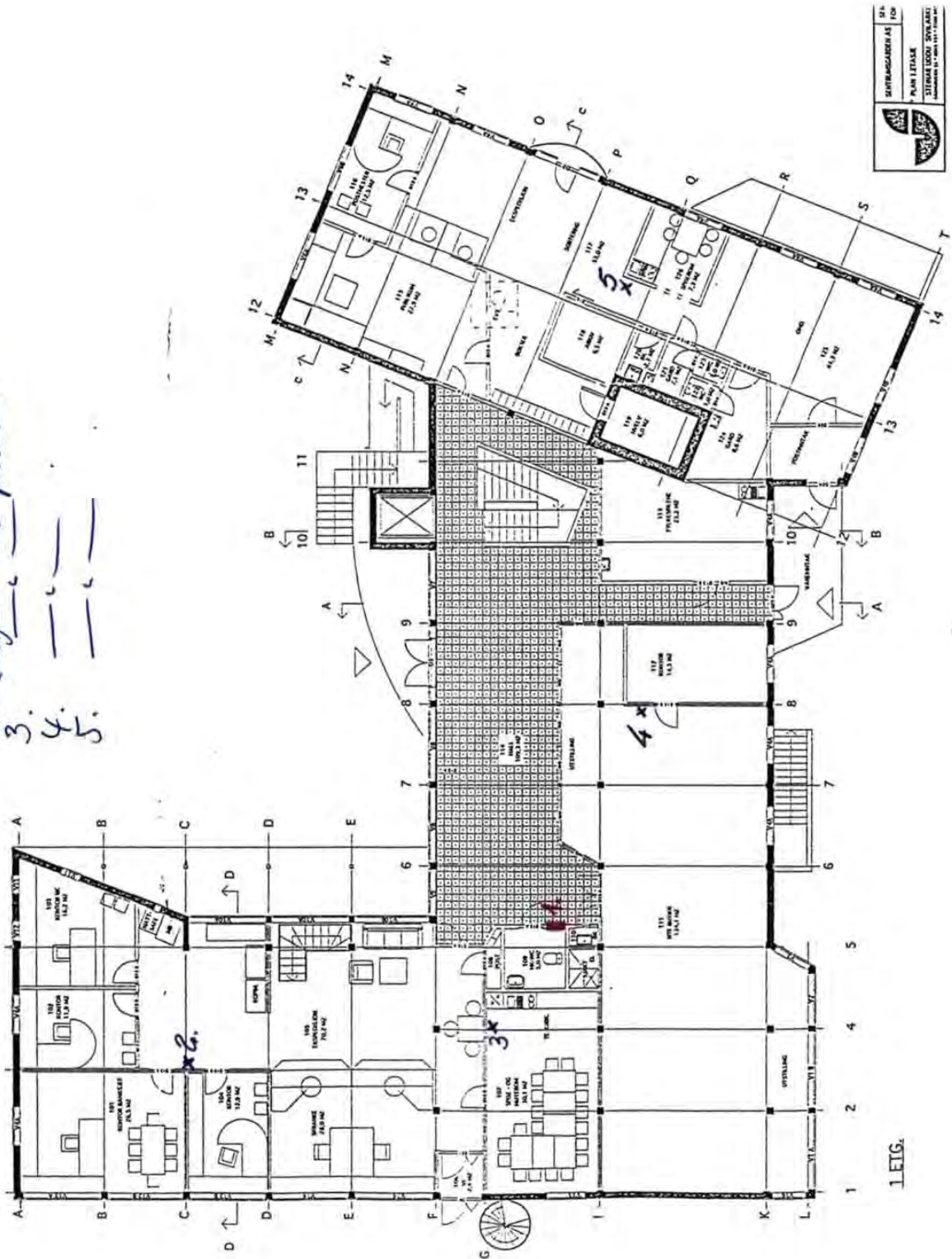
Trondheim Leksvik 14.12. 2005


pp. Sparebank 1 Midt-Norge

1. Brannslange min. 30m
 2. Gbg's pulver
- + ett i hver leilighet

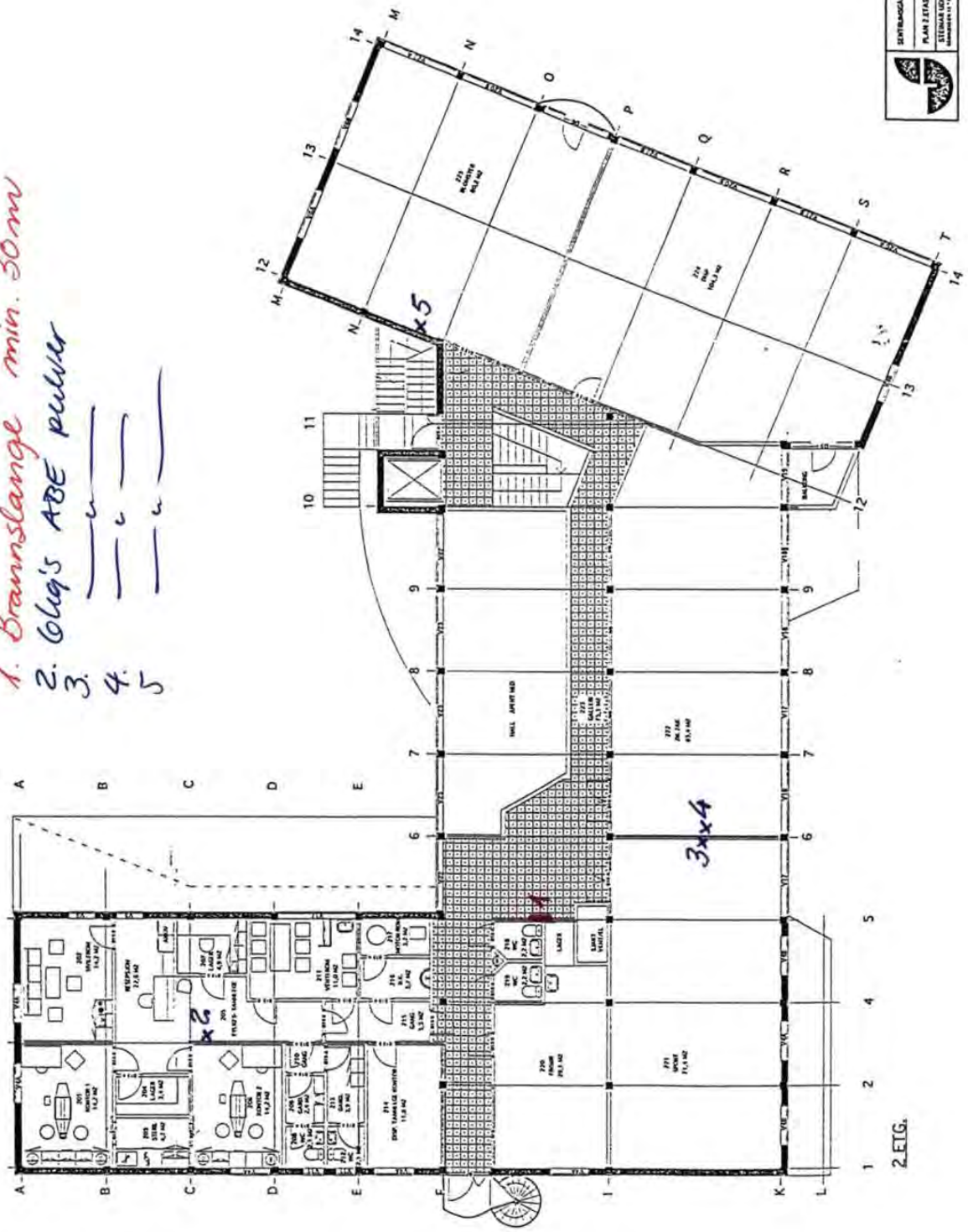


1. Slange min. 30m
2. Glog's ABE pulver
3. —
4. —
5. —

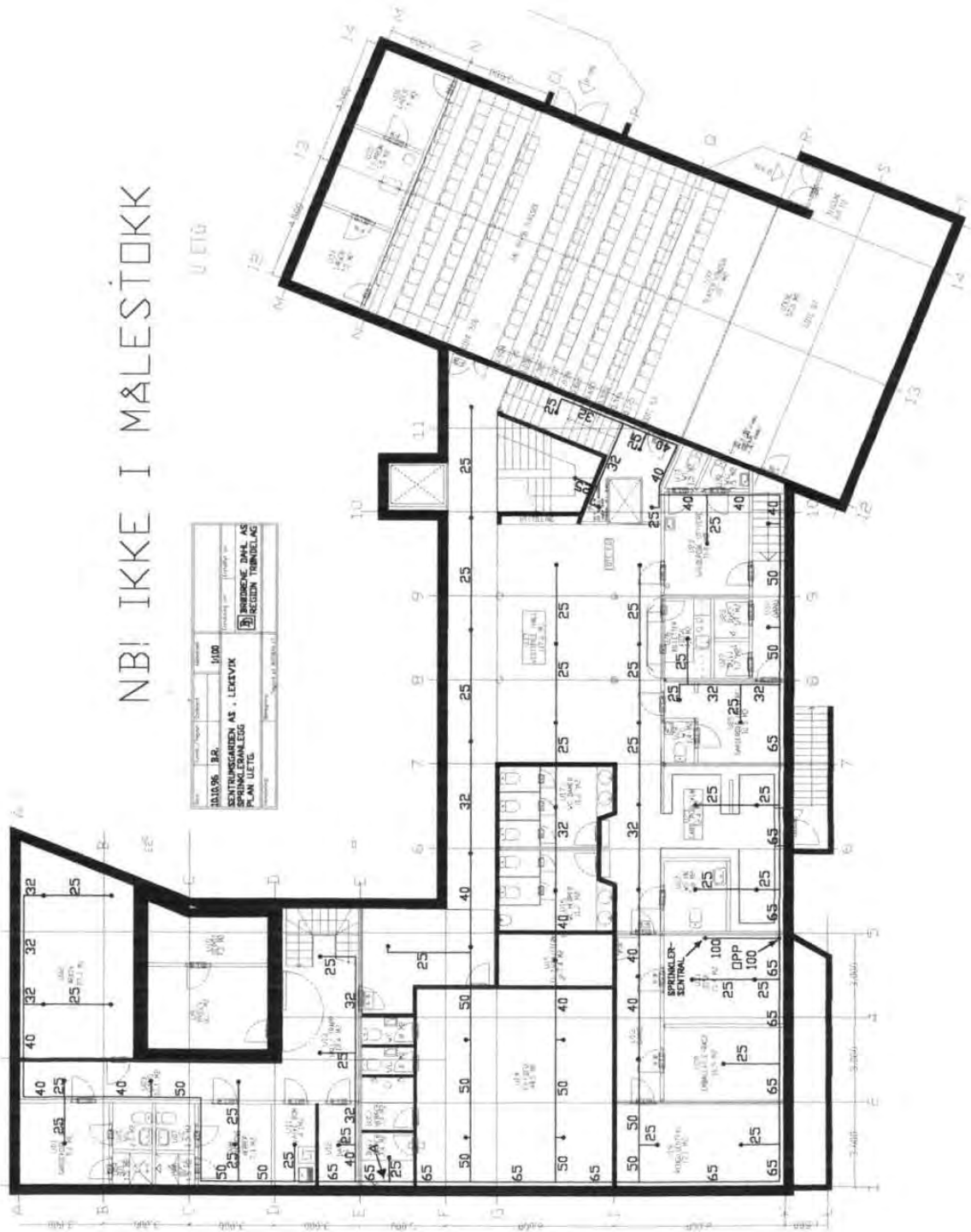




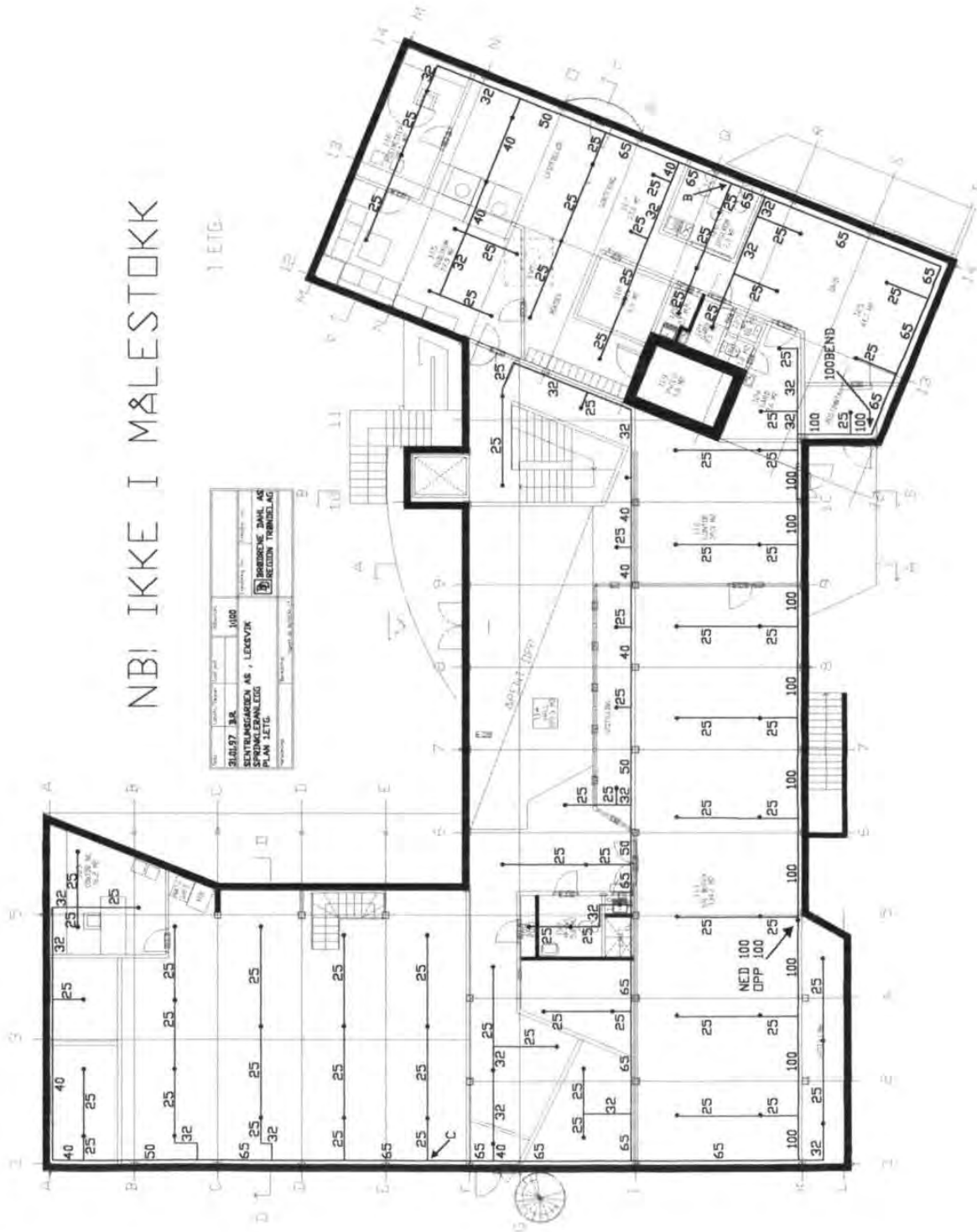
1. Brannslange min. 30m
2. Olag's ABE pump
3. _____
4. _____
5. _____



NB! IKKE I MÅLESTOKK

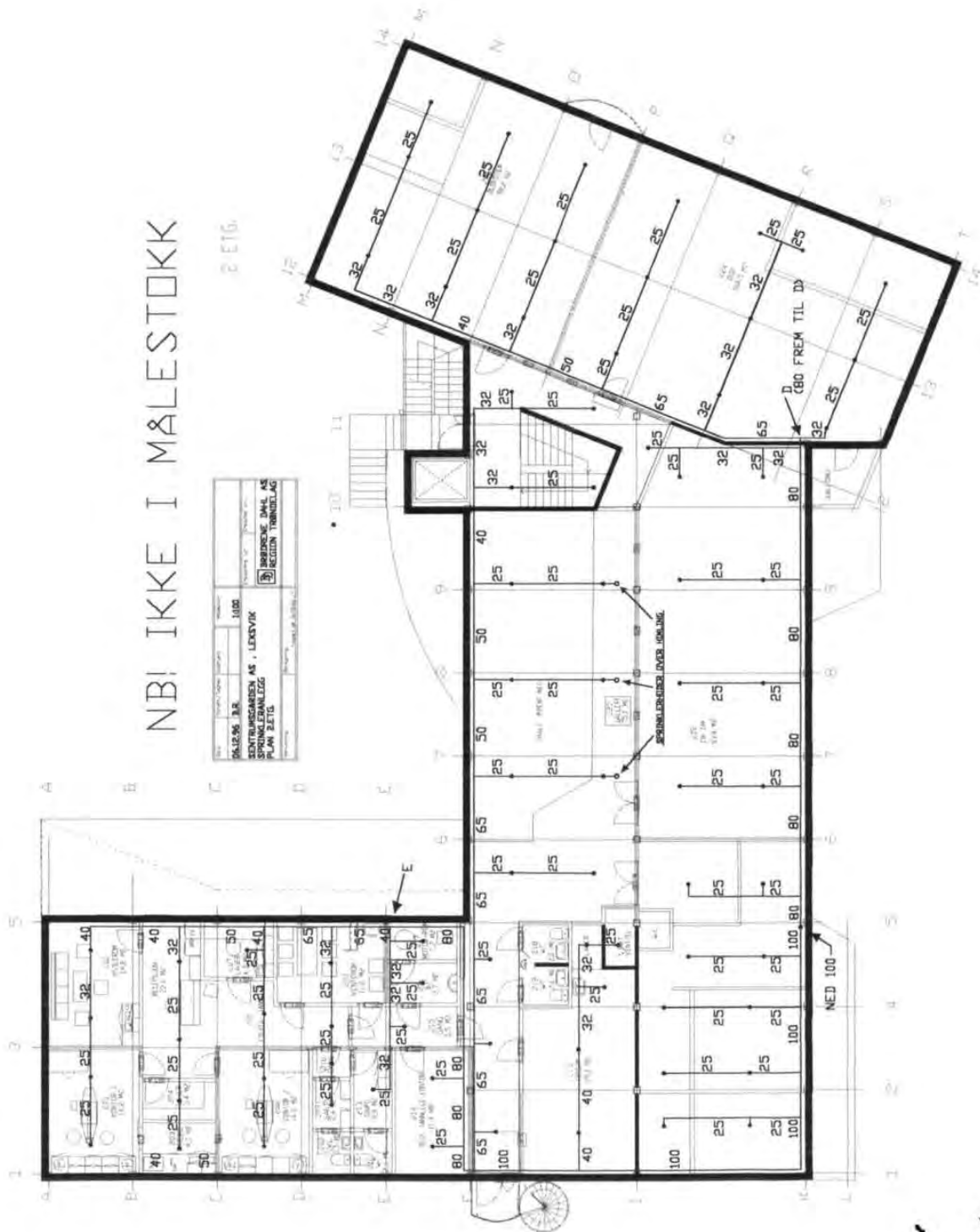


NB! IKKE I MÅLESTOKK

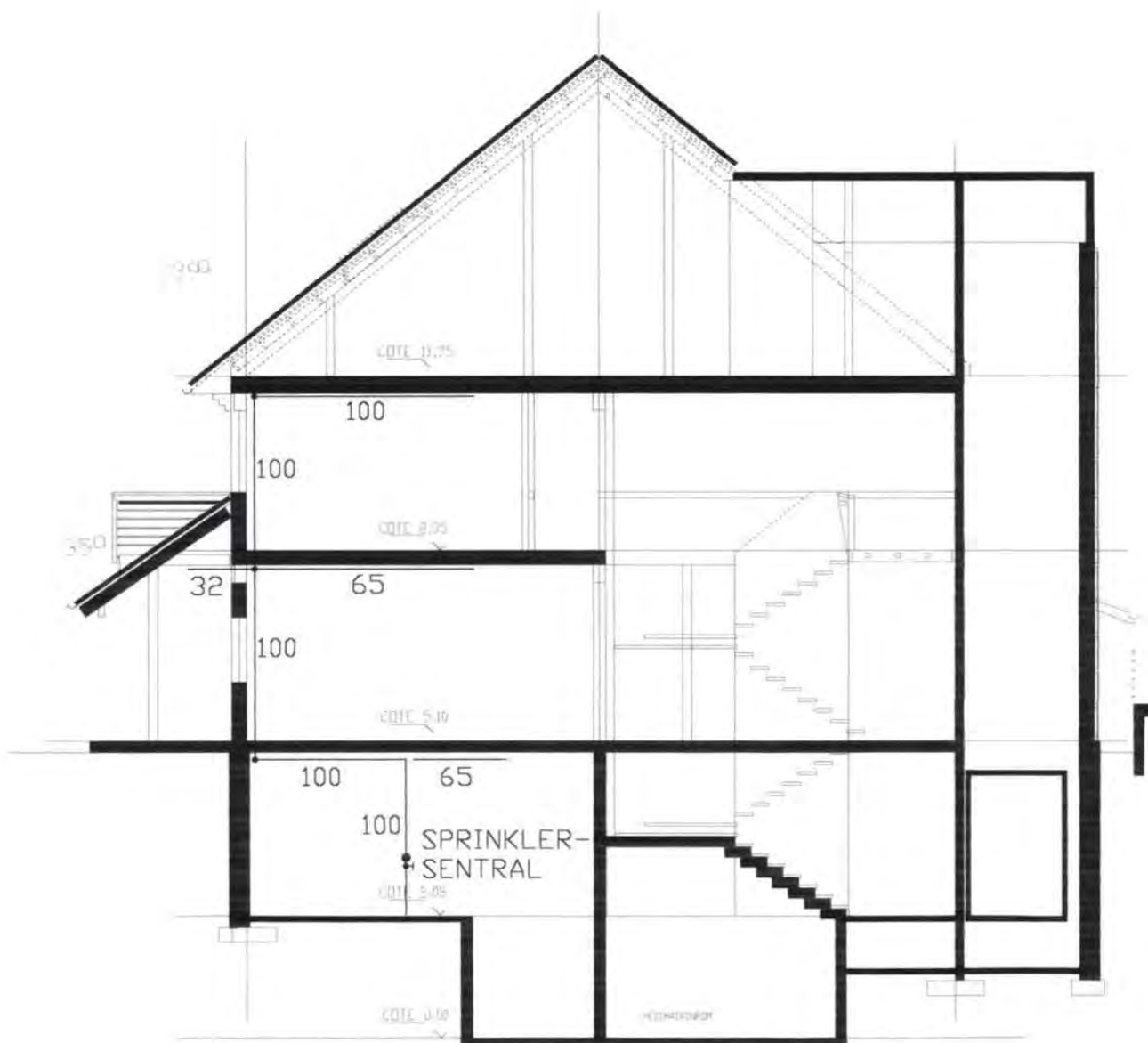


NB! IKKE I MÅLESTOKK

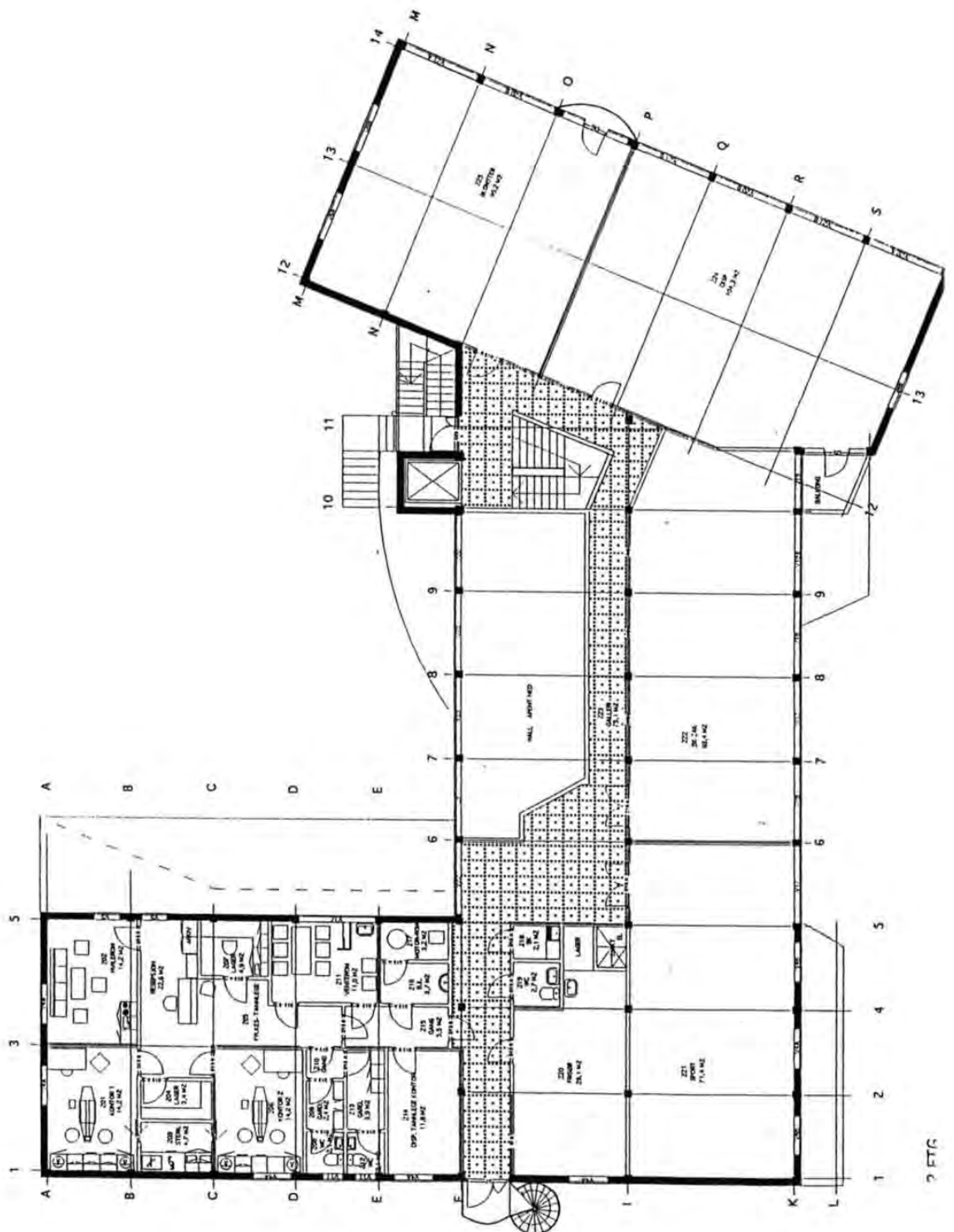
Sitz	Vorname / Nachname	06.12.96	J.R.	10.00	Fachlehrer/in:		Prüfungsschreiber/in:		Nr.		Datum		Bemerkungen	
SENTRIRSGARTEN AS , LÖSUNG SPRACHLEHRLEREGG PLAN B.E.T.I.								 HOCHSCHULE RHEIN- WAAL REGION TRARINDLAG						



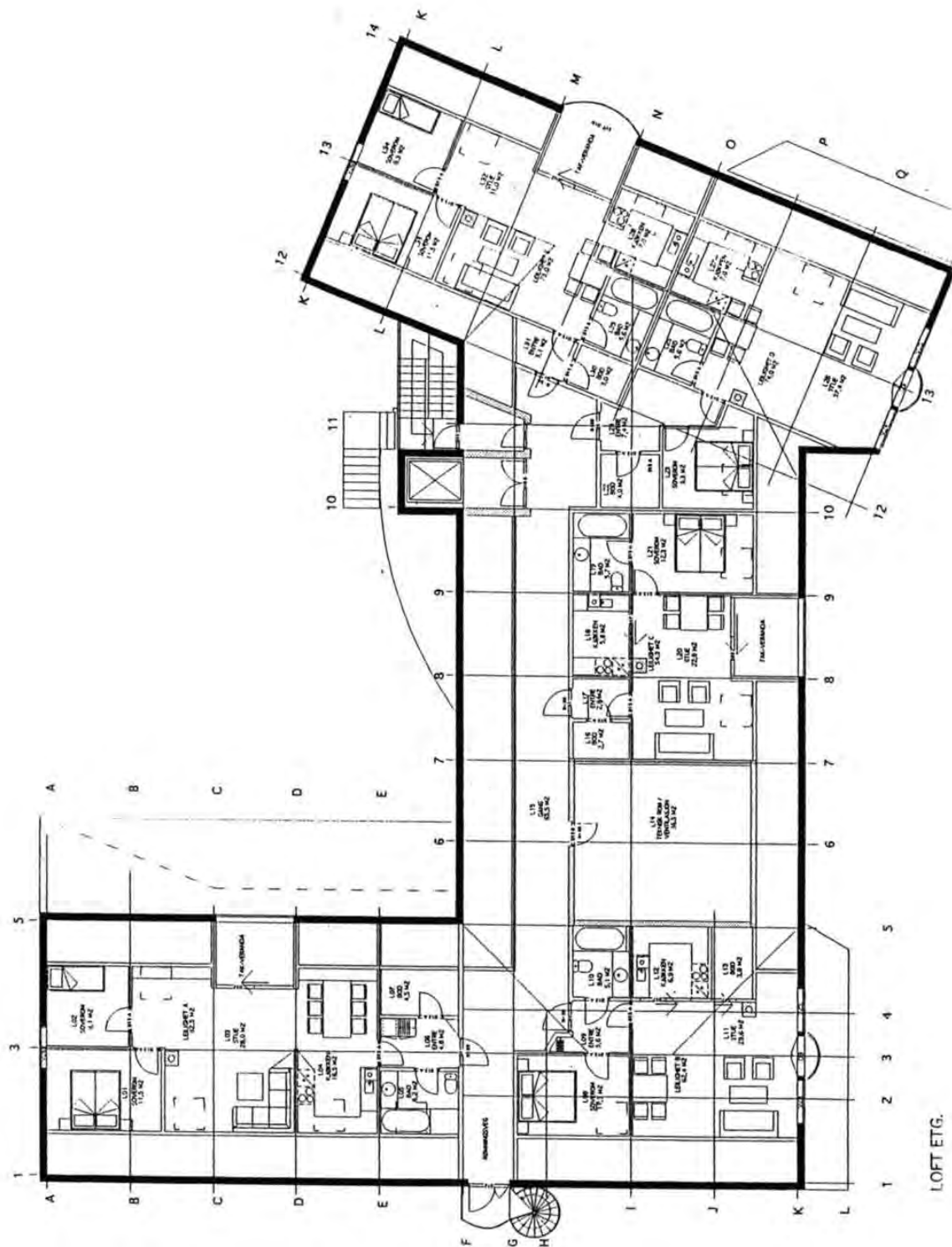
Dato:	Konstr./Tegnet:	Godkjent:	Målestokk:	
03.09.96	B.R.		1:100	
SENTRUMSBARDEN AS, LEKSVIK				Erstatning fers:
SPRINKLERANLEGG				Erstatet av:
SNITT B-B, PRINSIPP				 BRØDRENE DAHL AS
Beregning:				REGION TRØNDELAG
Beregning:				Tegnet på AUTOCAD 5.7

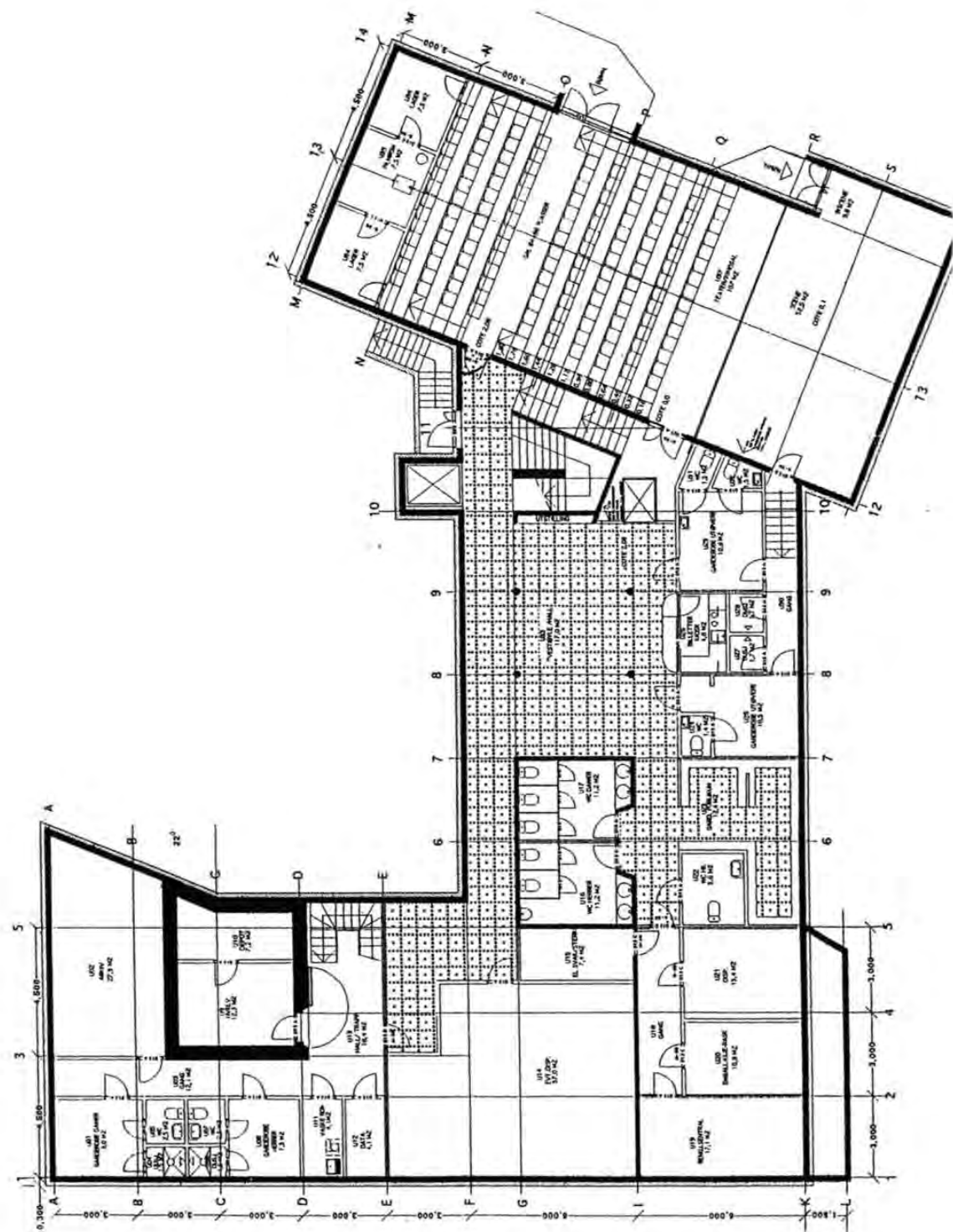


SNITT B - B



2 ETC







H = 10,5 m

	SENTRUMSGÅRDEN AS	SENTRUMSGÅRDEN FORRETNINGSBYGG MM	Arkitekt	Per. 0004
	FASADE MOT SYD		Arkitekt nr.	Arkitekt nr.
	STEINAR UDDØ, SIVILARKITEKT, MNAL NPA		6	6
	ANDAGVEIEN 13 • 0603 131 • 7100 ROSA		Skala	1:100
			Prosjekt nr.	10.0395
				94228247

LEKSEVIK VGS 1:100
TEKNIKK, ELFA

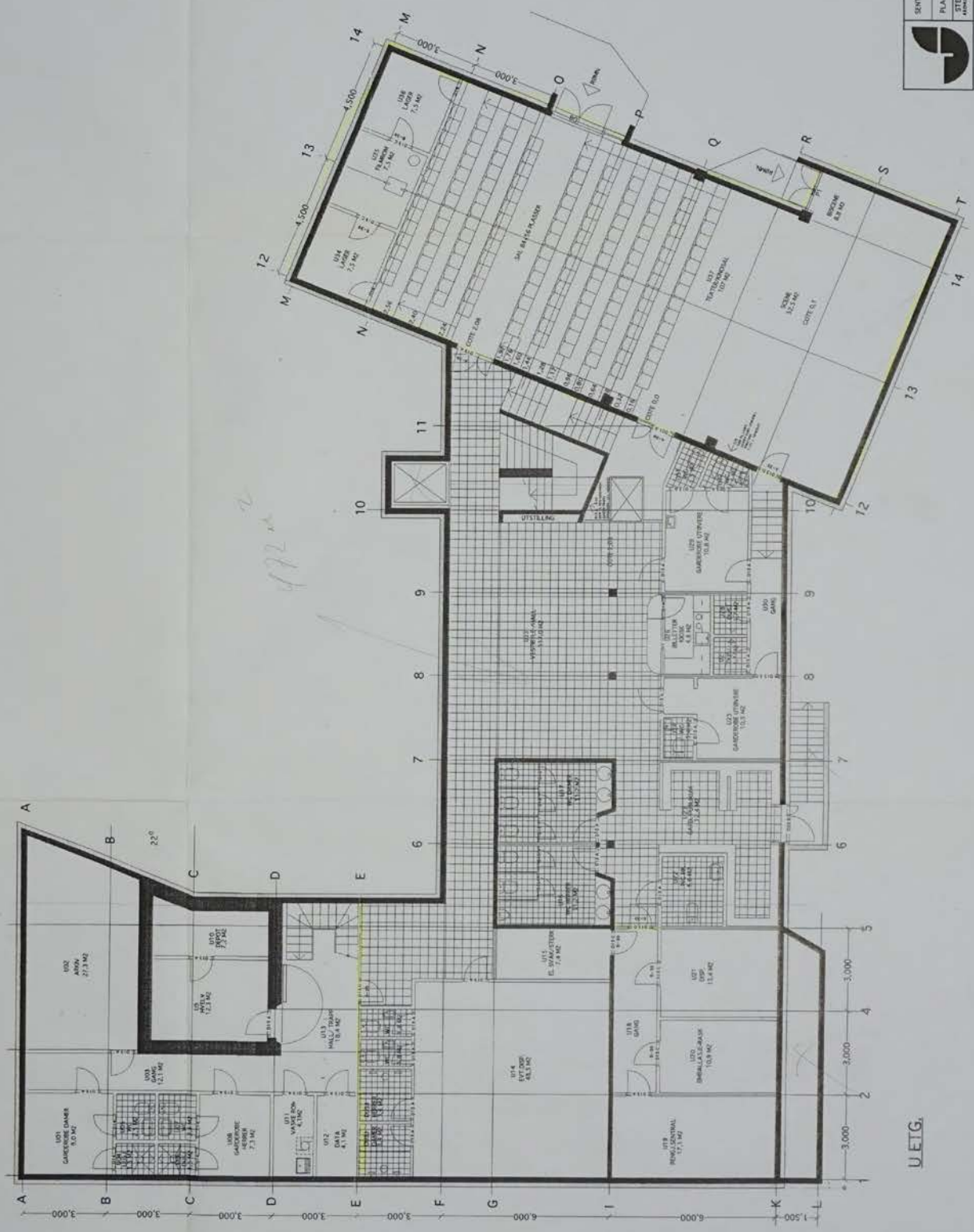
M/S An. Jensen

53004.9 = 12122
 8000.28 = 20.00
 8000.28 = 195.88
 3000.00 = 6.56
 2000.00 = 5.5
 5000.00 = 8.58
 5000.00 = 85.46
 1000.00 = 2.89
 441.43

BWA = 421 M²
 441.43



SENTUNGSGÄRDEN AS
 FORRETNINGSSTEDTIG BAA
 PLAN LÖFT
 STEFAN LÖFTO SVEN ARNTSEN MALIN NER
 NÄRINGSSTEDTIG BAA 17.11.2004 1:100



9x20.8 = 187.2
 11x4.9 = 53.9
 4.9x11.1 = 54.39
 11x11.1 = 122.21
 8x2.5 = 20.0
 2.4x5.5 = 13.2
 2
 66.88
 B.R.A. = 66.88

	SENTRUMSGÅRDEN AS	SENTRUMSGÅRDEN	100
	PLAN UNDERETALE	FORRETNINGSBEG. MM	2
ETTERMÅL 1000 SVLANKETET. MMAL NPA HÅNDTAV 11.1001 11.1001 11.1001 11.1001			100

UETG.

Petter Bakøy As
Leiraveien 30
7100 Rissa

Deres ref.

Vår ref.
25/6867 - 3

Dato
06.10.2025

Gnr 275 bnr 9 - Lundaveien 13 og 15 - Ferdigattest

 Indre Fosen kommune		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		JplD: 25/22541			
Ansvarlig søker: Petter Bakøy AS		Tiltakshaver: Sentrumsgården AS			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse: Lundaveien 13 og 15		Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Forretningsbygg, forsamlingslokale og leiligheter.					
Vedtaksdato	Saksnr				
06.10.2025	294/25				
Dato for søknad om ferdigattest:		18.09.2025			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).					
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.					
Sted		Dato		Underskrift	



Rissa	06.10.2025	Jens Brandslet
		<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>

Med hilsen
Jens Brandslet
byggesaksbehandler
46503401

Hvis du ønsker å svare på dette brevet, send inn sikkert via dette skjemaet:

[Lenke til kontaktskjema](#)

Oppgi gjerne dette saksnummeret i skjemaet: 25/6867

Du kan også kontakte oss per post til:

Indre Fosen kommune
Postboks 23, 7101 RISSA
Sentralbord: 74 85 51 00

Kopi til
Eirik Sylthe

Mottakere
Petter Bakøy As

Leiraveien 30

7100

Rissa

Kommune: 5054 Indre Fosen

Eiendom: 5054/275/9/0/10

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

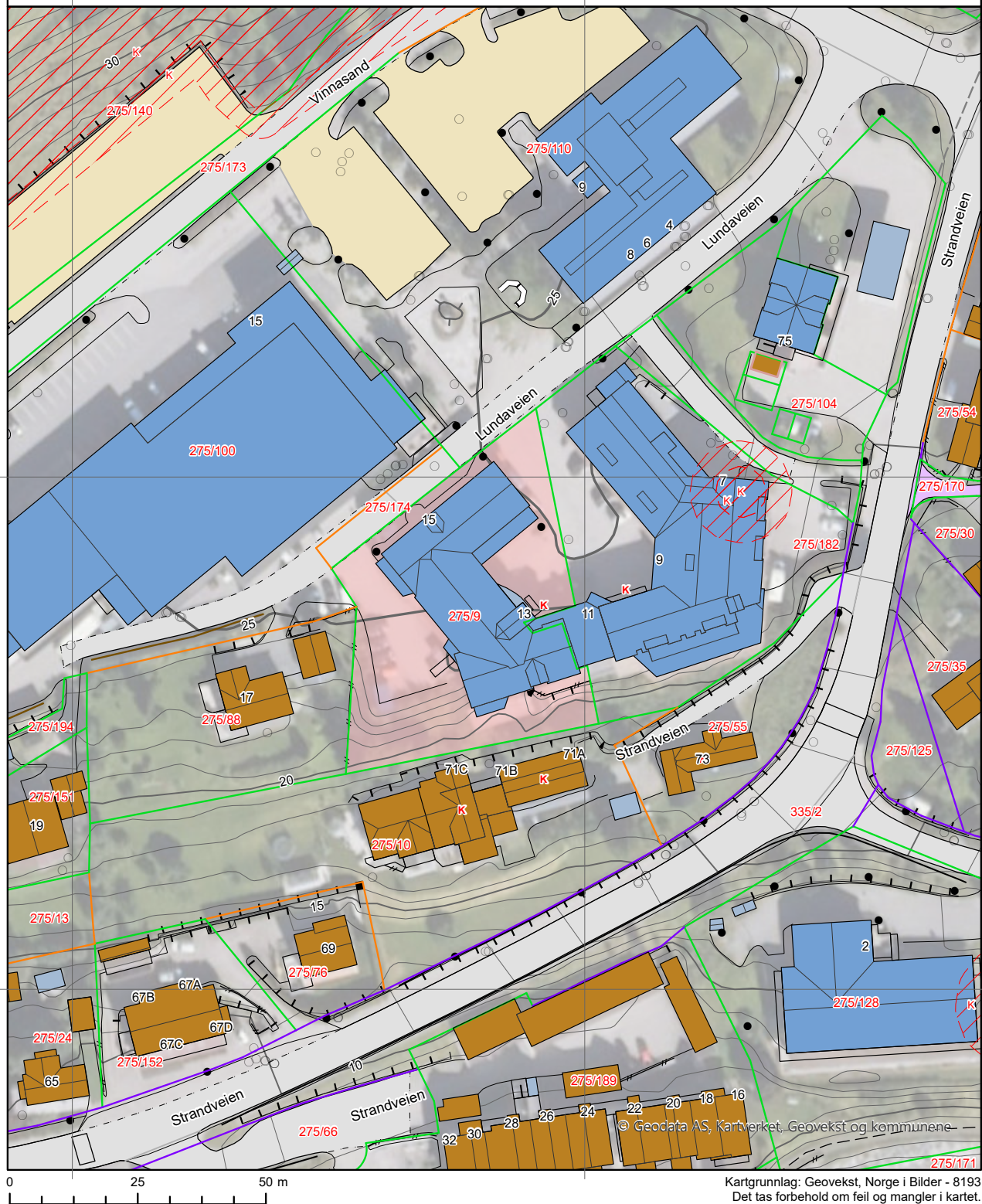
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 2.6.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 5054 Indre Fosen

Eiendom: 5054/275/9/0/10

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

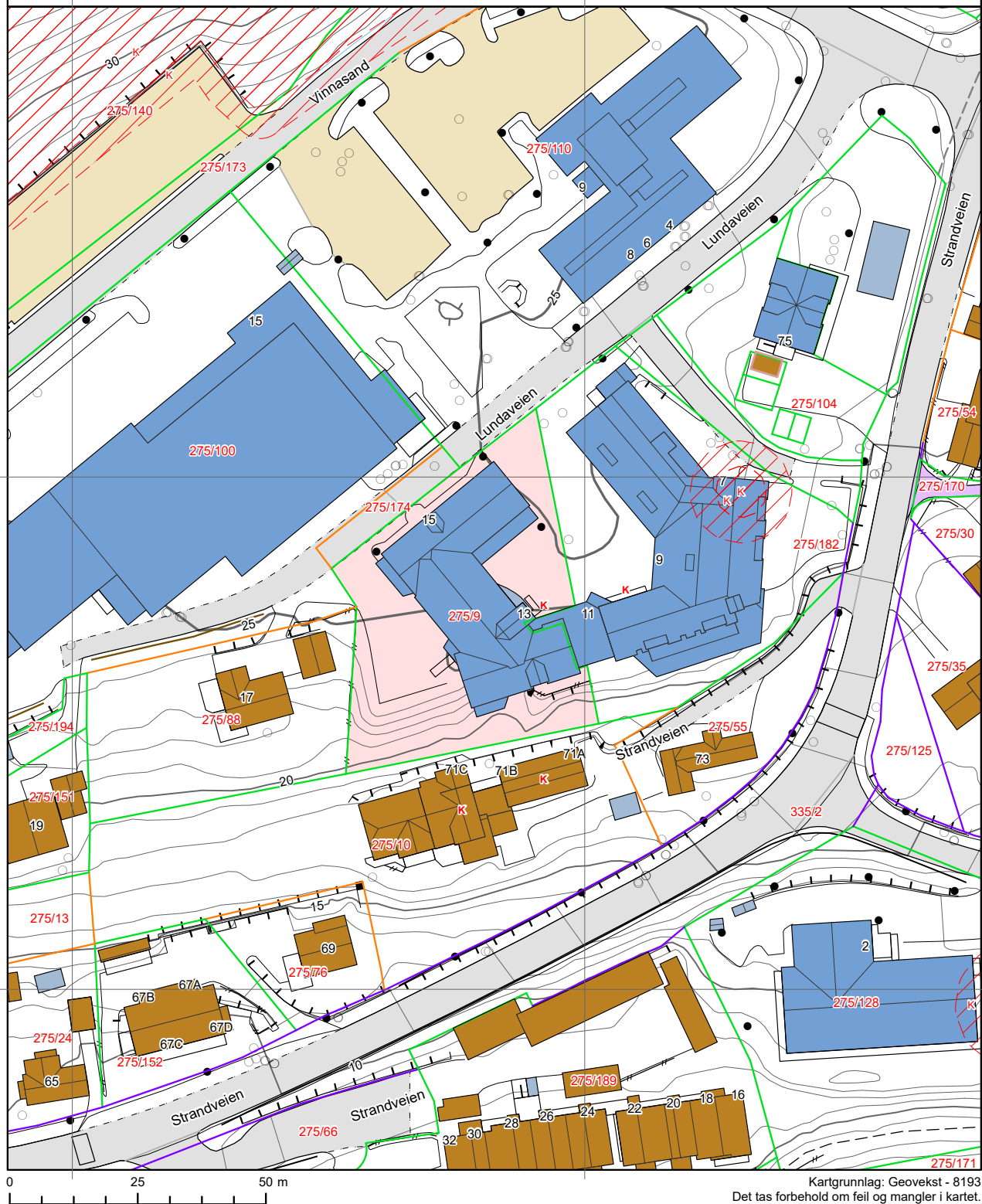
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 2.6.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

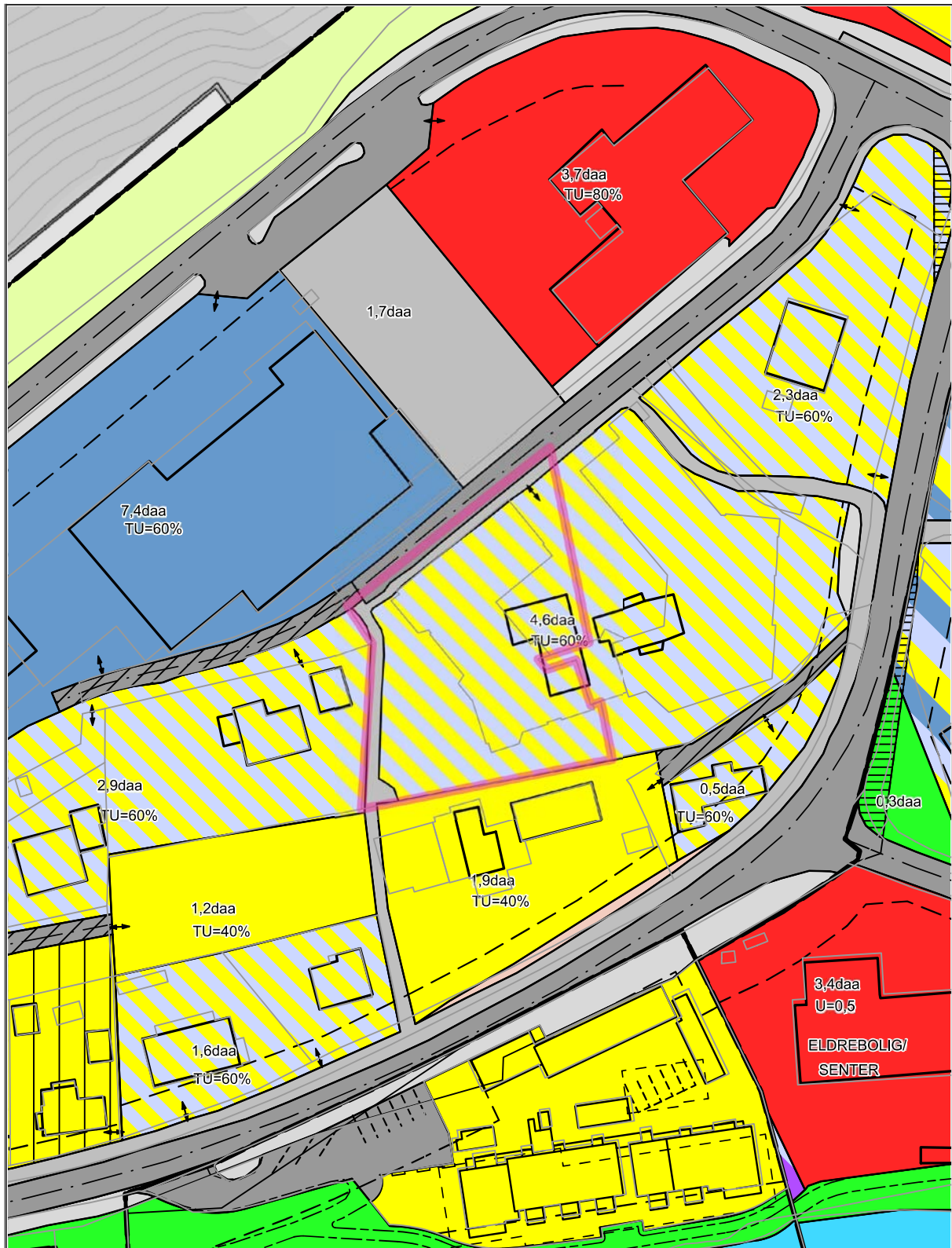
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LEKSVIK SENTRUM:

FELLESBESTEMMELSER:

1. Disse bestemmelsene gjelder reguleringsplanen Leksvik sentrum. Området som bestemmelsene gjelder for, er tegnet inn på plankart i målestokk 1:1000, der avgrensninga går fram.
2. Etter at reguleringsplanen er godkjent er det ikke tillatt å gjøre privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.
3. Større trær og annen verdifull vegetasjon bør så langt som råd tas vare på, når planen ikke forutsetter annen utnyttelse.
4. Utelagring av båter, containere, større varelager mm. skal skje på en måte som ikke er til sjanse for boliger eller offentlig miljø. Dersom innretningen skal plasseres for en periode lenger enn 3 måneder skal dette byggemeldes.
5. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner foreligger, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Leksvik kommune.
6. Byggegrense mot offentlig veg gjelder der denne er tegnet inn. Der hvor byggegrense ikke er inntegnet gjelder formålsgrænse som byggegrense mot veg. Mot naboeiendom og tilgrensende formål gjelder bestemmelsene i lov og forskrift om avstand fra grense.
7. I hele planområdet, med unntak av område regulert til offentlig bygninger, er største tillatte byggehøyde 2 etasjer eller 7,5m gesimshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng, jfr. byggeforskriftene. Det er tillatt å innrede rom under skråtak som 3. etasje.

I område 01-02 er største tillatte byggehøyde 3 etasjer, eller 11m gesimshøyde jfr. byggeforskriftene. Det er ikke tillatt å innrede rom under skråtak som 4. etasje.

Største tillatte mønehøyde er 12m i hele planområdet, med unntak av 01 og 02, hvor tillatt mønehøyde er 16m.

Innenfor område regulert til bolig- eller forretningsformål mv. kan kommunen kreve at nye bygninger skal være i 2 etasjer.

BYGGEOMRÅDER:

8. Nybygg skal utformes og plasseres slik at det skapes gode uterom. Ved behandling av byggemelding skal det legges vekt på at bygningen har en god form og materialbehandling. Bygninger innenfor samme eiendom bør ha en enhetlig utførelse med hensyn til takform og materiale.

Takform på nybygg bør være saltak, hvor takvinkel for hovedtak er mellom 22 og 40.

9. I byggemelding for nybygg, tilbygg og ombygging skal det dokumenteres parkeringsdekning for det økede golvareal etter normene nedenfor. Kommunen kan kreve at alt eksisterende golvareal skal ha tilfredsstillende parkering før byggetilatelse blir gitt.

Det skal være areal for parkering på egen grunn eller sammen med naboeiendommer i rimelig nærhet, sistnevnte må dokumenteres med særskilt avtale. I områder med blandet reguleringsformål skal parkeringsdekning regnes ut i forhold til reell arealbruk. Lasting og lossing av varer skal skje på egen grunn.

- Boliger: 1 1/2 plass pr. enhet.
- Forretning/kontor: 1 plass pr. 50m² inntil 1000m²
1 plass pr. 100m² utover 1000m²
- Håndverksbedrifter: 1 plass pr. 75m²
- Andre formål: etter skjønnsvurdering.

10. I planområdet er det regulert regulert til følgende bruksformål i byggeområder, TU= angir maksimal tomteutnyttning.
 - Område B1-B9 skal nyttes til boliger. TU=40%.
 - Område F skal nyttes til forretning, kontor, mv. TU=60%.
 - Område F/B1 og F/B2 skal nyttes til forretning og bolig. Det er krav om at minimum 30% av bebygd areal skal nyttes til forretningsformål. Område F/B1 kan nyttes til bensinstasjon. TU=60%.
 - Område F/B3, F/B4, F/B5 og F/B6 skal nyttes til boliger og eventuelt forretningsvirksomhet. TU=60%.
 - Område 01-02 skal nyttes til offentlige kontorer mv. TU=80%.
11. I forretningsområder kan kommunen forby virksomhet som forurenser eller på annen måte sjenerer boliger eller offentlig miljø.

12. I områdene B3, B4, B5 og B8 skal det tas særlige hensyn til det verneverdige bygningsmiljøet ved Rønningen, når det gjelder form og materialbehandling.

LANDBRUKSOMRÅDE:

13. Område L1 skal nyttes til ordinær landbruksdrift, jordlovens bestemmelser gjelder fortsatt i området. Bygninger i tilknytning til driften kan oppføres i området.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER:

14. Avkjøring fra offentlig veg skal plasseres slik som vist på planen. Alle avkjørsler skal ha tilfredsstillende siktforhold. Avkjørsler til riks- og fylkesveger skal utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormer for Statens vegvesen og forskrifter til veglovens paragraf 43.

Mindre endringer av horisontal og vertikal kurvaturen på de viste vegene kan foretas av kommunen.

15. Område T skal nyttes til torp. Biltrafikk og parkering i området er ikke tillatt. Det kan nyttes til oppstilling av mobile boder mm. Det kan settes opp faste innretninger til almenntilrettelagt benyttelse, så som benker, sykkelstativ mm. Før opparbeidelse av plassen skal det utarbeides en detaljplan for terrengbehandling mm.

FRIOMRÅDER:

16. Område FRI skal nyttes til friområde for almenntilrettelagt benyttelse. Trær og annen vegetasjon skal bevares så langt som råd.

SPELALOMRÅDER:

17. Område V/B1-V/B3 skal nyttes til boliger. Maksimal tomteutnyttelse er TU=45%. Bygninger i områder er vernet ut fra antikvarisk og miljømessig verdi. Gjerd og hager bør tas vare på i området.

Det er tillatt med nybygg og tilbygg i området dersom disse er underordnet eksisterende bebyggelse i størrelse og hovedform, samt har et formspråk som harmonerer med de verneverdige bygningene. Arbeid som er nevnt i PBL paragraf 93 kan bare utføres etter at søknaden er framlagt for fylkeskonservator. Kommunen skal legge vekt på fylkeskonservatorens uttalelse ved behandlingen av byggesøknaden.

Ved ombygging og reparasjon skal den ytre utforminga opprettholdes eller tilbakeføres til mer opprinnelig situasjon dersom dette er arkitektonisk og antikvarisk tilrådelig. Eksisterende konstruksjoner skal så langt det er råd, tas vare på. Alle arbeider skal i størst mulig grad utføres med tradisjonelle materialer og håndverksteknikker.

Er bygning skadet eller det av andre årsaker er nødvendig med hovedombygging, bør dette skje som gjenoppbygging på eksisterende grunnmur og mest mulig lik tidligere bygning.

18. Område V/A skal nyttes til museumsformål. Bygninger og andre innretninger i området er fredet i medhold av lov om kulturminner. Alle byggearbeider innvendig og utvendig skal legges fram for fylkeskonservatoren for godkjenning, før byggesøknad fremmes for kommunen.

Ved ombygging og reparasjon skal den ytre utformingen opprettholdes eller tilbakeføres til mer opprinnelig situasjon dersom dette er arkitektonisk og antikvarisk tilrådelig. Eksisterende konstruksjoner skal så langt det er råd, tas vare på. Alle arbeider skal i størst mulig grad utføres med tradisjonelle materialer og håndverksteknikker.

Det er ikke tillatt med nybygg eller tilbygg på eiendommen.

19. Innen frisktsonene er det ikke tillatt med sikthinder høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers plan.

20. (utgår)

FELLESOMRÅDER:

21. Område regulert til felles avkjørsel er felles for de eiendommene som sogner til vegen og har regulert avkjøring til denne. Opparbeidelse og vedlikehold av avkjørselen påhviler brukerne.

22. Område regulert til felles lekeplass er felles for boligenhetene i områdene B1-B8, V/B1-V/B3 og F/B1-F/B6. Opparbeidelse og vedlikehold påhviler brukerne.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lundaveien 13
7120 LEKSVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Lerstadgrind

Oppdragsnummer:

Telefon: 476 32 249
E-post: thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre